

VD_GERICHTE XA11.042394 vom 2. März 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-03-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA11.042394

FR: VD_GERICHTE XA11.042394 du 2 mars 2015

IT: VD_GERICHTE XA11.042394 del 2 marzo 2015

Erwägungen

E. 1

L'immeuble sis rue [...] a été érigé en 1920 sur la parcelle n°[...] de la commune de Lausanne. F._____ était propriétaire de cette parcelle depuis 1909. Cette société a prononcé sa dissolution le 18 octobre 1999. Ensuite de cette dissolution, le liquidateur W._____ a procédé à la publication dans la Feuille officielle suisse du commerce de trois appels aux créanciers, parus respectivement en date des 20, 21 et 22 mars 2001. Par acte de transfert immobilier instrumenté par la notaire [...] le 27 mars 2001, inscrit au Registre foncier le 26 avril de la même année, la F._____ en liquidation, représentée par son liquidateur, a transféré à son actionnaire unique, la société S._____ SA, représentée par son administrateur de l'époque L._____, la propriété de l'immeuble sis rue [...]. Il était précisé que le liquidateur confirmait que les conditions légales d'une liquidation fiscalement privilégiée étaient remplies. Il était également indiqué que le Département des finances, administration cantonale des impôts, avait arrêté la valeur de transfert de l'immeuble concerné à la somme de 1'475'000 fr., conformément à sa lettre datée du 23 mars 2001, et que les conditions du transfert étaient inchangées par rapport à celles définies dans cette lettre, valeur qui serait payée contre remise des certificats d'actions et attribution de l'immeuble. A la date du transfert de propriété, l'immeuble était grevé de deux cédules hypothécaires au porteur pour un montant total de 1'850'000 fr., soit la cédule n° 549/968 de 1'650'000 fr. inscrite le 23 mars 1999 ainsi que la cédule n° 2001/1668/0 de 200'000 fr. inscrite le 26 avril 2001. L'estimation fiscale de l'immeuble s'élevait à 1'585'000 francs. Pour l'année 2002, l'état locatif de l'immeuble s'élevait à 191'851 francs. Une troisième cédule hypothécaire au porteur de 450'000 fr. a été inscrite au Registre foncier le 20 octobre 2010.

- 5 -

E. 2

Le 11 mai 2011, D._____ et V._____ ont pris à bail un appartement de 3 pièces situé au 4e étage de l'immeuble sis [...], (comprenant un hall d'entrée, une cuisine agencée/équipée, deux chambres à coucher, un séjour et une salle de bains WC), d'une surface approximative de 65 m², pour un loyer mensuel net de 1'380 fr. – correspondant à celui payé par le précédent locataire -, plus 230 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. Le bail entrant en vigueur dès le 1er juillet 2011; il était conclu pour une durée initiale de douze mois et se renouvelait d'année en année sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois à l'avance. La bailleresse était la société S._____ SA, représentée par la Régie P._____ SA, à Lausanne. Le 11 juillet 2011, D._____ et V._____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne d'une requête tendant à remettre en cause le loyer initial et à obtenir le remboursement des loyers perçus en trop par la bailleresse. La

Commission de conciliation a tenu audience le 29 septembre 2011, en présence des parties. La conciliation ayant échoué, elle a formulé une proposition de jugement fixant le loyer mensuel net à 1'282 fr., toutes autres ou plus amples conclusions étant rejetées. Les demandeurs ont formé opposition à cette proposition de jugement, de sorte que la Commission de conciliation leur a délivré, le 20 octobre 2011, une autorisation de procéder devant le Tribunal des baux dans un délai de trente jours.

E. 3

Le 3 novembre 2011, V._____ et D._____ ont adressé au Tribunal des baux une "demande en contestation de loyer initial" dirigée à l'encontre de S._____SA, dont les conclusions, prises avec suite de frais et dépens, sont les suivantes :

- 6 - "I. Le loyer mensuel net de l'appartement de 3 pièces loué par Madame V._____ et Monsieur D._____ sis rue [...], [...] Lausanne est abusif et doit être diminué d'un montant que justice dira. II. Le trop perçu par la bailleresse sera rétrocédé aux locataires dans les 30 jours dès l'entrée en force du jugement. III. La garantie de loyer de CHF 4140.- constituée par Madame V._____ et Monsieur D._____ à la [...] doit être réduite à trois loyers mensuels nets." Dans ses déterminations du 18 janvier 2011, S._____SA, représentée par la Régie P._____SA, a pris les conclusions suivantes : "A titre principal, ■ Rejeter la requête du 3 novembre 2011 de Mme V._____ et M. D._____ représentés par l'ASLOCA, à LAUSANNE. ■ Dire que l'avis de fixation du loyer du 11 mai 2011 est pleinement valable. ■ Dire que le loyer doit être fixé conformément à l'avis de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail à savoir CHF 1'380.—par mois dès le 1er juillet 2011, plus les charges mensuelles de CHF 230.--. ■ Débouter Mme V._____ et M. D._____ de toutes autres ou plus amples conclusions, principales et subsidiaires." L'audience du Tribunal des baux a eu lieu le 29 mars 2012, en présence des demandeurs personnellement, assistés de C._____, mandataire agréée ASLOCA, et, pour la défenderesse, Z._____, fondé de pouvoir de la Régie P._____SA et titulaire du brevet d'avocat. Les demandeurs ont précisé leurs conclusions en ce sens que le loyer initial du bail de leur appartement soit fixé à 500 francs. Interpellé par la Présidente, Z._____ a déclaré qu'il n'était pas inscrit à un registre cantonal des avocats. Le Tribunal des baux a alors constaté que la défenderesse, qui avait été régulièrement convoquée par exploit de comparution du 23 janvier 2012 qui lui avait été notifié le lendemain, n'était pas valablement représentée et qu'elle était donc défaillante. Par jugement du 29 mars 2012, le Tribunal des baux a fixé le loyer initial mensuel net des demandeurs à 600 fr. (I), octroyé aux demandeurs la restitution des loyers payés en trop à hauteur de 7'020 fr.

- 7 - (II) et réduit la garantie de loyer à 1'800 fr. (III), ce jugement étant rendu sans frais judiciaires ni dépens (IV).

E. 3.2

et la référence à la note infrapaginale à un ATF non publié du 6 décembre 1994) et non une valeur objectivée, même si cette valeur a été admise par l'autorité fiscale, ce qui ne la transforme pas pour autant en valeur objectivée qui ne pourrait être prise en compte pour le calcul de rendement, mais qu'au contraire, cette circonstance confirme le bien- fondé du prix de transfert. d) En l'espèce, la valeur de l'immeuble, telle qu'elle a été évaluée par l'administration fiscale, ne peut pas être retenue pour un calcul de rendement. En effet, une telle évaluation se fonde en principe sur des critères objectifs et aisément déterminables comme le rendement. L'établissement d'une valeur de rendement, en particulier lorsque les

loyers sont bas, amène le fisc à attribuer une valeur inférieure à la valeur vénale, qui ne peut dès lors être retenue pour fonder un calcul de rendement. A cet égard, si l'on retient un prix de 1'475'000 fr. pour un immeuble comptant 1'234 m², cela représente un prix d'acquisition d'un peu plus de 1'000 fr. au m², ce qui est notoirement très largement inférieur à la valeur réelle d'un m², même en 2001. Par ailleurs, le montant des frais de notaire (cf. art. 13ss TNO [tarif des honoraires dus aux notaires pour des opérations ministérielles, RSV 178.11.2]) et les droits de mutation (en principe 3.3% selon l'art. 10 LMSD [loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et les donations, RSV 648.11] et les art. 23 et 24 LICom [loi sur les impôts communaux, RSV 650.11]) sont définis par la loi, de sorte

- 18 - qu'ils auraient dû être établis et ajoutés d'office au prix d'acquisition du bien. En outre, dans le cas ayant fait l'objet de l'arrêt CdB 2007 p. 62 susmentionné, le prix fixé par les parties pour le transfert avait certes été considéré comme prix effectif d'acquisition, nonobstant le fait qu'il avait été admis par l'autorité fiscale. En l'espèce, il y a toutefois une nuance de taille en ce sens que les parties à l'acte de transfert du 26 avril 2001 ont fixé le prix à 1'475'000 fr. uniquement parce que l'administration cantonale des impôts, avait arrêté la valeur de transfert de l'immeuble à cette somme. Cette valeur n'a pas été convenue entre les parties. Il n'est dès lors pas possible de se baser sur ce montant pour effectuer un calcul de rendement. Cela est d'autant plus vrai que pour l'année 2002, l'état locatif de l'immeuble représentait 191'851 fr., ce qui aurait constitué un rendement de 14 % et démontre que la valeur fiscale retenue ne correspond pas à un prix d'acquisition réel. Au surplus, l'immeuble était grevé, à la date du transfert, de deux cédules hypothécaires pour un montant total de 1'850'000 fr., une troisième cédule de 450'000 fr. ayant par ailleurs été inscrite le 20 octobre 2010. Ces éléments laissent à penser que le financement de l'immeuble ne s'est pas fait que par des fonds propres, même si l'on ignore le montant des intérêts hypothécaires en 2001. Il n'est donc pas possible de retenir, comme les premiers juges l'ont fait, qu'un calcul de rendement pouvait être effectué tout en écartant complètement des charges financières dont le principe était établi, au motif qu'elles n'étaient pas entièrement vérifiables. Enfin, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, on ne peut sanctionner l'appelante pour défaut de collaboration. Certes, les arguments relatifs à la prescription fiscale genevoise de 7 ans et au fait que le capital actions de S. _____ SA a changé plusieurs fois de mains, invoqués en première instance par l'appelante pour justifier son refus de produire les documents de comptabilité relatifs aux années 2001 à 2004, sont critiquables, le droit fédéral prévoyant que les pièces comptables

- 19 - doivent être conservées pendant 10 ans (art. 958f al. 1 CO). Toutefois, il y aurait une contradiction à admettre que la valeur de transfert retenue de 1'475'000 fr. ne correspond pas à un prix réel d'acquisition et à sanctionner en même temps l'appelante pour manque de collaboration, dès lors qu'elle est dans l'impossibilité de démontrer quel était ce prix réel d'acquisition, notamment parce qu'elle ne dispose d'aucun document en mesure de l'établir. Au surplus, il incombait aux intimés, qui entendaient faire fixer leur loyer à un montant plus de deux fois inférieur à celui qui était payé par le précédent locataire, d'établir le prix réel d'acquisition de l'immeuble, cas échéant par le biais d'une expertise. Etant donné qu'un calcul de rendement n'est pas possible sans que l'on puisse imputer cette carence au bailleur (Dietschy, op. cit., n. 64 ad art. 270 CO) et que les locataires n'ont pas produit de loyers comparatifs probants, ni le moindre élément statistique faisant apparaître le précédent loyer comme abusif, il y a lieu de s'en tenir à ce précédent loyer, les conclusions des locataires

apparaissant manifestement déraisonnables. En effet, un loyer de 1'380 fr. pour un appartement de trois pièces au centre-ville d'une surface de 65 m² avec vue sur le lac, même un peu défraîchi, n'apparaît pas excessif selon l'expérience générale, étant précisé que les statistiques produites par l'appelante – et pas même par les intimés –, qui arrêtaient à 1'213 fr. le loyer moyen d'un appartement de trois pièces à Lausanne durant les années 2010 à 2012, ne constituent pas un élément de preuve sérieux donnant à penser que le loyer initial serait abusif, dès lors qu'il s'agit de statistiques toutes générales sur l'ensemble de la commune et qu'un loyer par m² au centre-ville de Lausanne supérieur à celui admis pour les environs ou en ville de Nyon (cf. c. 4b ci-dessus) doit être retenu.

E. 4

Ensuite d'un appel formé le 14 septembre 2012 par S. _____ SA à l'encontre du jugement précité, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a rendu un arrêt du 13 novembre 2012 admettant l'appel, annulant ledit jugement et renvoyant la cause au Tribunal des baux pour nouvelle décision. Dans cet arrêt, la Cour de céans a notamment relevé qu'en tout état de cause, le montant articulé par les locataires paraissait déraisonnable et que le loyer de 600 fr. retenu par le Tribunal des baux ne correspondait pas, selon l'expérience générale, à un loyer usuel pour un appartement de 3 pièces à Lausanne.

E. 5

Les parties ont été une nouvelle fois entendues lors de l'audience du 6 février 2014, au cours de laquelle il a été procédé à une inspection locale au n° [...] de la rue [...]. Selon le procès-verbal de cette audience, le Tribunal a notamment constaté ce qui suit : "- L'extérieur du bâtiment est peu entretenu. La peinture est défraîchie sur les murs et les volets, et la ferblanterie est rouillée. Les fenêtres, quant à elles, sont récentes. L'appartement des demandeurs se situe au 4^{ème} étage, sans ascenseur. - Dans la première pièce à droite de l'entrée: les dimensions de la pièce sont d'environ 3,5 – 3,8 mètres sur 5 – 5,2 mètres. Le sol est en plancher poncé vitrifié à pont de navire. La pièce comporte une fenêtre à double vitrage, ainsi qu'une rosace au centre du plafond. Il y a des traces de moisissures sur les murs formant l'angle à droite de la fenêtre. La défenderesse indique que cette pièce présentait déjà des traces de moisissures à l'époque et qu'elle a été repeinte avant l'entrée des locataires dans les locaux. La moisissure a refait surface depuis lors. - Dans la salle de bain: la baignoire et le lavabo, ainsi que le carrelage sont anciens mais en bon état. - Dans la cuisine: il s'agit d'une cuisine agencée habitable. Le carrelage est récent. L'agencement est simple. Elle comporte 4 plaques ainsi qu'un bassin en inox, un four et un grand frigo. [...] - Dans le hall d'entrée: le carrelage au sol est identique à celui de la cuisine. - Dans le salon : [...] Il y a quelques fissures au plafond. [...] - Dans la chambre à coucher : [...] Il y a des fissures au plafond ainsi que sur les murs. [...] La surface totale de l'appartement est d'environ 65m². Les peintures (murs des chambres et plafonds) sont en bon état mise à part les fissures et la moisissure dans la première pièce."

- 8 - Par dictée au procès-verbal, les demandeurs ont conclu à ce que leur loyer initial net soit fixé à 519 fr. par mois, charges en sus, ce dès le 1^{er} juillet 2011, la défenderesse étant reconnue leur débitrice, solidairement entre eux, des parts de loyer payées en trop depuis cette date et leur en devant immédiat paiement. La défenderesse a conclu au rejet. Les demandeurs ont en outre admis les montants suivants : - une moyenne des charges de 2006 à 2010 de 68'716 fr. 75, après avoir déduit les frais de conciergerie, d'énergie et les frais communs tels qu'ils ressortent des comptes d'exploitation produits, - la valeur actualisée de

l'immeuble, état au mois de mai 2011, à 1'526'920 fr., après indexation de 40% de la valeur de 1'475'000 fr. retenue dans l'acte de transfert du 27 mars 2001, - une surface habitable de l'immeuble de 1'234 m² pour une surface de l'appartement des demandeurs de 65 m², sur la base de l'état locatif au 1er juillet 2011. La conciliation, vainement tentée, n'a pas abouti. Le procès- verbal a été adopté sans lecture publique.

E. 6

a) En définitive, l'appel doit être admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que la demande est admise (I), que le loyer initial est fixé, conformément à l'avis de notification du 11 mai 2011, au montant de 1'380 fr. par mois dès le 1er juillet 2011, charges mensuelles par 230 fr. en sus (II), le jugement étant rendu sans frais judiciaires ni dépens (III).

- 20 - b) Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'064 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des intimés qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. Ceux-ci verseront à l'appelante la somme de 3'064 fr. à titre de restitution de l'avance de frais fournie par cette dernière (art. 111 al. 2 CPC). c) La charge des dépens est évaluée à 3'000 fr. pour chaque partie (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]), de sorte que, compte tenu de ce que les frais – comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge des intimés, ceux-ci verseront à l'appelante la somme de 6'064 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.