

# **VD\_GERICHTE XA12.021895 vom 8. März 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-03-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XA12.021895](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA12.021895)

FR: VD\_GERICHTE XA12.021895 du 8 mars 2013

IT: VD\_GERICHTE XA12.021895 del 8 marzo 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1**

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, pour autant, dans les affaires exclusivement patrimoniales, que la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC). En l'espèce, l'appel est dirigé contre un jugement du Tribunal des baux fixant le loyer initial net à 666 fr. alors que celui-ci avait été fixé par la bailleuse à 1'150 francs. La différence entre ces deux montants représente 484 fr. mensuel, soit 5'808 fr. annuel. Il s'agit de capitaliser ce dernier montant conformément à l'art. 92 al. 2 CPC qui prévoit que les prestations périodiques de durée indéterminée sont capitalisées à raison de vingt fois le montant de la prestation annuelle. Au montant capitalisé s'ajoute encore la somme de 1'452 fr. correspondant à la valeur litigieuse relative à la conclusion en restitution de la garantie locative. Ainsi, le seuil de 10'000 fr. est largement dépassé puisque la valeur litigieuse s'élève à 117'612 francs. Pour le surplus, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

- 7 -

### **E. 2**

a) L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir de cognition. Il peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC; elle n'est ainsi pas liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, n. 2396, p. 435). Elle peut revoir librement les constatations des faits et l'appréciation des preuves de la décision de première instance (Hohl, ibidem, n. 2399, p. 435). b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). En l'espèce, l'appelante n'invoque ni ne produit de faits ou moyens de preuves nouveaux de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner si les conditions de l'art. 317 CPC sont réalisées.

### **E. 3**

a) L'appelante ne conteste pas que les conditions de recevabilité prévues à l'art. 270 al. 1 CO soient réalisées, ni que le principe de primauté des loyers du quartier s'applique, compte tenu de l'ancienneté de l'immeuble. Dans cette mesure, il n'y a pas à y revenir (cf. TF 4A\_475/2012 du 6 décembre 2012 c. 2.1.2 ; TF 4A\_491/2012 du 6 décembre 2012).

L'appelante, se référant à la jurisprudence cantonale, considère en revanche que la locataire, qui n'a allégué aucun loyer comparatif inférieur au sien, a échoué dans la preuve qui lui incombait du caractère abusif du loyer. b) Dans deux arrêts récents, le Tribunal fédéral a considéré que le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial convenu

- 8 - incombait certes au locataire également lorsque le bailleur s'était prévalu des loyers usuels, dans la formule officielle, pour justifier la hausse dudit loyer par rapport à celui de l'ancien locataire, lorsque le débat judiciaire, bien que le locataire ait invoqué un rendement abusif, ne pouvait sortir de ce cadre en raison de l'ancienneté de l'objet loué. Une hausse massive de 43%, voire de 29%, dans la conjoncture économique actuelle permettait cependant de penser que le loyer était abusif. Il incombait alors au bailleur d'apporter des contre-preuves, en fournissant au moins cinq éléments de comparaison présentant des caractéristiques semblables à la chose louée (TF 4A\_491/2012 du 6 décembre 2012 c. 3, destiné à la publication ad CACI 15 mai 2012/228 ; TF 4A\_475/2012 du 6 décembre 2012 c. 2.1.3, 2.1.4 et 2.3.). Quoique cette jurisprudence ait déjà fait l'objet de critiques doctrinales non dénuées de pertinence (Conod, Contestation du loyer initial : fardeau de la preuve lorsque le bailleur s'est prévalu des loyers usuels dans la formule officielle, Newsletter bail.ch février 2013), elle lie la cour de céans. En l'espèce, la hausse d'environ 54% (de 742 fr. à 1'150 fr.) doit être qualifiée de massive au sens de la jurisprudence précitée. Il incombait dès lors à la bailleuse d'apporter la contre-preuve des cinq éléments de comparaison présentant des caractéristiques semblables à la chose louée, ce qu'elle n'a pas fait puisqu'elle a produit un seul élément de comparaison. Il y a dès lors lieu de retenir que le loyer initial est en l'espèce abusif et que celui-ci doit par conséquent être fixé par le juge. c) Selon la jurisprudence précitée, lorsqu'il doit fixer le loyer initial, le juge dispose d'une grande marge d'appréciation (TF 4A\_492/2012 du 6 décembre 2012 c. 3.5 ; TF 4A\_475/2012 du 6 décembre 2012 c. 2.4.2). Lorsque, comme en l'espèce, les éléments de comparaison nécessaires pour établir les loyers usuels n'ont pas été apportés au juge, ce dernier se trouve en présence d'une carence de preuve, mais doit néanmoins statuer sous peine de commettre un déni de justice.

- 9 - Si le locataire entend que son loyer initial soit réduit en dessous du seuil constitué par le loyer du précédent locataire, il doit prouver des faits permettant de constater que l'ancien loyer était lui-même abusif. La différence entre le loyer convenu initialement et celui du précédent locataire suffit dans la conjoncture actuelle à rendre hautement vraisemblable le caractère abusif de ce surplus et oblige le bailleur à une contre-preuve. Cependant, ces considérations n'autorisent pas la déduction que l'ancien loyer a été arrêté abusivement. Dans un tel cas, le bailleur ne peut plus être tenu de participer à l'établissement des loyers comparatifs. De toute manière, on imagine mal le bailleur être contraint de se procurer lui-même des exemples de comparaison afin d'établir que le loyer dont il était convenu avec l'ancien locataire était également abusif (TF 4A\_475/2012 du 6 décembre 2012 c. 2.4.3). Lorsque le locataire n'apporte aucune preuve en ce sens, et à défaut de production par les parties de statistiques officielles, il y a lieu de s'en tenir au loyer payé par l'ancien locataire (TF 4A\_475/2012 du 6 décembre 2012 c. 2.4.3 ; TF 4A\_492/2012 du 6 décembre 2012 c. 3.5.2). d) En l'espèce, les premiers juges ont fixé le loyer initial au montant du loyer payé par l'ancien locataire, en l'adaptant au taux hypothécaire actuel, pour tenir compte d'une diminution de ce taux de 3.5 à 2.5%. Ils ont par ailleurs considéré que l'on pouvait fixer le loyer en fonction des conclusions prises par la locataire en procédure, dans la mesure où celles-ci n'étaient pas déraisonnables et estimées, selon leur expérience générale, qu'un loyer

de 666 fr. n'était pas déraisonnable pour un tel objet. Enfin, ils ont relevé qu'il ressortait de l'état locatif de l'immeuble litigieux que plusieurs locataires payaient un montant à peu près équivalent ou même inférieur à celui de 666 fr. qu'ils ont fixé. L'expérience générale du tribunal ne saurait remplacer le défaut de production de statistiques officielles et justifier un loyer inférieur à celui du précédent locataire. De même, le fardeau de la preuve du caractère abusif incombant en principe au locataire, on ne saurait se fonder sur les seules conclusions du locataire, fussent-elles qualifiées de

- 10 - raisonnables. Par ailleurs, le fait qu'en application de la méthode relative une baisse de loyer du précédent locataire aurait été envisageable n'est pas pertinent. En effet, le cadre du débat judiciaire est en l'espèce fixé sur des facteurs absolus, en particulier les loyers du quartier. Il incombe ainsi au locataire d'établir que l'ancien loyer était lui-même abusif au regard des loyers du quartier invoqués par le bailleur et de fournir de son côté cinq objets de comparaison ou, à tout le moins, des statistiques officielles. A cet égard, le fait que le loyer d'autres appartements du même immeuble est proche ou semblable à celui fixé par les premiers juges, n'est pas un élément suffisant. En effet, les loyers de logements situés dans le même immeuble ne peuvent constituer des objets pertinents de comparaison, à moins que le propriétaire ne soit pas identique (Bohnet/Broquet, CPra-Bail, n. 13 ad art. 269a CO ; Lachat, Le bail à loyer, p. 460). Par conséquent, faute pour la locataire d'avoir prouvé que le précédent loyer était abusif, il y a lieu de s'en tenir à celui-ci, qui était de 742 francs.

#### **E. 4**

a) Au vu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis en ce sens que le loyer initial net est fixé à 742 fr. dès le 1er février 2012, puis à 719 fr. (arrondis) [742 – (3.15% x 742)] dès le 1er avril 2013, cette réduction n'étant pas contestée par l'appelante. La restitution des loyers perçus indûment pour la période du 1er février au 30 septembre 2012 doit être fixée à 3'264 fr. [(1'150 – 742) x 8]. La garantie de loyer constituée à hauteur de 3'450 fr. doit être réduite au montant de trois loyers nets, soit 2'226 francs. Elle sera libérée partiellement en faveur de la locataire, à hauteur de 1'224 francs. b) Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'176 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la

- 11 - charge de l'appelante à raison de quatre cinquièmes et de l'intimée à raison d'un cinquième (art. 106 al. 2 CPC). L'intimée versera ainsi à l'appelante la somme de 435 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par cette dernière (art. 111 al. 2 CPC). La charge des dépens est évaluée à 2'500 fr. pour chaque partie, 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 de l'appelante à raison de quatre cinquièmes et de l'intimée à raison d'un cinquième, l'appelante versera en définitive à l'intimée la somme de 1'500 fr. à titre de dépens.

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