

VD_GERICHTE XA12.047626 vom 4. Mai 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-05-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA12.047626

FR: VD_GERICHTE XA12.047626 du 4 mai 2016

IT: VD_GERICHTE XA12.047626 del 4 maggio 2016

Erwägungen

E. 3.1

Les appelantes ne contestent ni la nullité du loyer initial faute de formule officielle, ni la constatation des premiers juges selon laquelle elles n'ont pas produit toutes les pièces nécessaires pour le calcul du rendement net. Elles font valoir sur ce dernier point que si elles n'ont pas produit toutes ces pièces, ce n'est pas par refus de collaborer mais par impossibilité, la construction de l'immeuble datant de plus de 27 ans. Elles relèvent qu'aucune norme ne leur imposait de conserver toutes pièces justificatives sans limite de temps, qu'elles ont produit ce qu'elles avaient, qu'il en allait de même de leur fiduciaire et qu'elles avaient aussi proposé une expertise. Il n'y aurait dès lors pas matière à application de l'art. 164 CPC, disposition évoquée par les premiers juges. De plus, H. _____ ayant acquis sa part de copropriété de l'immeuble par donation, il ne serait pas possible de se fonder sur le prix d'achat, de sorte qu'il faudrait déterminer, par expertise, la valeur de l'immeuble à la date de la donation. Faute de pouvoir faire un calcul de rendement, il faudrait, selon les appelantes, se fonder sur les loyers usuels du quartier ou, à défaut de pièces probantes, sur le loyer payé par l'ancien locataire. En effet, si le locataire demande que son loyer initial soit réduit en dessous du seuil constitué par le loyer payé par le précédent locataire, il lui appartiendrait de prouver que cet ancien loyer lui-même était abusif, ce que l'intimée n'avait pas fait. En l'occurrence, le loyer usuel serait, selon les pièces 126 à 128, de 350 à 450 fr. le mètre carré ; on ne trouverait aucun logement à un prix aussi bas que celui calculé par le Tribunal des baux. Le loyer de 1'420 fr. payé par l'ancien locataire, montant inchangé depuis 2002, ne serait donc pas abusif. Les appelantes estiment aussi choquant que les juges, après avoir, dans une cause similaire, fixé le loyer initial à 186 fr. le mètre carré, s'écartent de cette appréciation quelques mois plus tard.

- 11 -

E. 3.2

Lorsque le loyer initial a fait l'objet d'une notification valable, accompagnée de la formule officielle, c'est en principe le locataire qui supporte la preuve du caractère abusif du loyer convenu, le bailleur devant cependant apporter des contre-preuves en vue d'ébranler la conviction que les locataires s'efforcent d'établir. Dans ce contexte, lorsqu'il est établi que le loyer est abusif, mais que le juge ne dispose pas des éléments lui permettant d'arrêter le loyer usuel 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 (ATF 139 III 13 consid. 3.1 et 3.5). 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 (TF 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.4.3). Contrairement au cas d'une contestation de loyer initial ayant fait l'objet d'une notification valable, le fardeau de la preuve du caractère non abusif du loyer initial lorsque celui-ci est nul ensuite d'un vice

de la notification de la formule officielle incombe au bailleur (CREC I 21 février 2012/20 consid. 2). En effet, il s'agit dans cette hypothèse non d'établir en quoi et dans quelle mesure le loyer valablement conclu est abusif, mais bien de déterminer le montant d'une créance contractuelle au jour de la conclusion du contrat (Piotet, Commentaire romand, Bâle 2010, n. 31 ad art. 8 CC; CREC I 3 novembre 2010/577, in Cahiers du Bail 2011, p. 49, consid. 6a). Le juge exerce ainsi un pouvoir d'appréciation plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer communiqué selon les formes prescrites ; il n'a pas à limiter son intervention à l'éventualité où le loyer convenu est abusif (ATF 120 II 341 consid. 6c ; TF 4A_674/2012 du 23 septembre 2013 consid. 2 ; ATF 124 II 62 consid. 2b). Lorsque le loyer initial est nul parce que la formule officielle n'a pas été communiquée, le juge doit compléter le contrat, en se basant sur toutes les circonstances du cas (ATF 124 III 62 consid. 2b). En principe, le juge partira du critère absolu que constitue le rendement non excessif de la chose louée (art. 269 CO), ce critère ayant

- 12 - la primauté sur les autres méthodes de détermination du loyer non abusif. Si le montant ainsi obtenu n'est pas excessif, le loyer ne saurait être corrigé et augmenté à la hauteur des loyers usuels de la localité ou du quartier, car le loyer serait alors nécessairement abusif au regard de l'art. 269 CO. En revanche, le juge peut se fonder sur le critère des loyers comparatifs pour fixer le loyer initial à un niveau plus bas que le loyer obtenu conformément au critère du rendement non excessif de la chose; le bailleur qui n'a pas respecté l'art. 270 al. 2 CO qui impose l'utilisation de la formule officielle pour notifier le loyer initial peut se voir opposer les loyers du marché (TF 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1). Lorsque l'immeuble a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies, il est admis que, à certaines conditions, la hiérarchie entre les deux critères soit inversée au profit du critère des loyers comparatifs (ATF 140 III 433 consid. 3.1). Lorsque le bailleur n'a pas apporté les éléments nécessaires pour permettre un calcul du rendement net, éléments qu'il est le seul à détenir, le juge est autorisé à se baser, faute de mieux, sur des données statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF (ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11) (TF 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4), ou sur son expérience (TF 4A_198/2014 précité consid. 4.5). Le juge dispose ainsi d'une grande marge d'appréciation lorsqu'il doit fixer le loyer initial (TF 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1). La question de savoir dans quelle mesure il est tenu compte du loyer payé par le précédent locataire n'est pas évidente. Il a d'abord été jugé que le précédent loyer figurait parmi les facteurs à prendre en compte, comme le montant admissible selon l'art. 269 CO et les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier (ATF 124 III 62). Il a ensuite été précisé que le précédent loyer n'entre en ligne de compte que lorsque le juge ne dispose pas des éléments lui permettant de procéder à un calcul de rendement (SJ 1998 p. 718).

- 13 - La Cour de céans a considéré que « sauf circonstances particulières, c'est le précédent loyer qui entre en ligne de compte lorsque le juge ne dispose pas des éléments lui permettant de procéder à un calcul de rendement » (CACI 10 février 2014/68 consid. 5b et les réf. citées, not. SJ 1998 précitée p. 718 et Fetter, La contestation de loyer initial, Etude de l'article 270 CO, thèse, Berne 2005, n. 549, p. 252). Elle a cependant ajouté, dans le même arrêt (consid. 5b), que doctrine et jurisprudence admettent que, lorsque le bailleur refuse de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, le juge peut inférer de cette circonstance que le bailleur cache un rendement abusif et retenir que le loyer initial

non abusif peut être fixé en fonction des conclusions prises par le locataire dans sa requête, si celles-ci ne paraissent pas déraisonnables, voire même, exceptionnellement, selon une statistique officielle (Dietschy, CPra Bail, n. 64 ad art. 270 CO; Fetter, op. cit., n. 517, p. 237). Dans l'arrêt 4A_517/2014 précité relatif au même immeuble que celui dont il est question dans la présente cause, le Tribunal fédéral semble exclure de tenir compte du loyer précédent. Il a en effet considéré que, « en l'absence d'éléments permettant de calculer le rendement net, dont les bailleuses sont responsables, le critère de la comparaison avec les loyers usuels (...) ne peut entrer en considération. Il en va de même du loyer payé par le locataire précédent ». Cette phrase résulte toutefois d'un considérant s'appliquant au cas d'espèce et non des considérants théoriques, où le loyer précédent n'est certes pas mentionné parmi les critères à prendre en considération pour fixer le loyer initial, mais n'est pas expressément exclu non plus. Il faut sans doute en déduire que le loyer précédent ne constitue pas une preuve en soi que ce loyer est admissible et qu'il ne reste par conséquent plus que les statistiques et l'expérience.

E. 3.3

En l'espèce, il importe peu de savoir si l'on peut, comme semblent l'avoir fait les premiers juges, reprocher un manque de collaboration aux bailleuses pour n'avoir pas produit toutes les pièces

- 14 - nécessaires pour le calcul du rendement net, dès lors qu'ils n'en ont pas tiré de conséquence dans l'appréciation des preuves en retenant les allégations de la partie adverse (TF 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1) ou en allouant à la locataire ses conclusions (cf. CACI 10 février 2014/68 précité). Les appelantes ne contestent pas avoir produit les pièces permettant un calcul de rendement net. C'est dès lors en vain qu'elles soutiennent qu'il faudrait déterminer, par exemple au moyen d'une expertise, quelle est la valeur de la part de copropriété de H. _____ au moment de son acquisition par donation. Au demeurant, même s'il est vrai que, dans une telle situation, c'est le prix effectif du marché qui est déterminant (TF 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 3.2) – et qu'on pourrait l'établir sur la base du prix payé par [...] et G. _____ en 1987 –, il n'empêche qu'il s'agit d'une donnée mais qu'il en manque encore d'autres. Par ailleurs, l'immeuble a été acquis par G. _____ 19 ans avant le contrat de bail litigieux, et par H. _____ plus récemment. Il ne se justifie donc pas de préférer le critère des loyers usuels à celui du rendement net (consid. 3.2 p. 11 supra). De toute façon, ceux-ci ne sont pas établis. A cet égard, les appelantes semblent soutenir que les pièces 128 à 130 permettraient de déterminer les loyers usuels du quartier. Il s'agit d'un article de presse relatif à un éco-quartier de Gland (qui mentionne incidemment une évaluation du coût d'un logement « du segment moyen à supérieur » à Nyon), un autre contenant une statistique des loyers dans le canton, notamment à Nyon, des appartements de 4,5 pièces, et d'une autorisation de démolition d'un immeuble comportant cinq appartements loués meublés (précisant que la commune de Nyon fixe une limite à 300 fr. le mètre carré pour les loyers d'objets comparables). On peut aisément constater, comme l'a fait le Tribunal des baux, que ces pièces ne remplissent pas les exigences de la jurisprudence en matière de

- 15 - détermination des loyers usuels (ATF 141 III 569 ; ATF 136 III 74 ; ATF 123 III 317 consid. 4c/cc ; TF 4A_674/2012 précité consid. 3). Dans ces circonstances, le juge doit se fonder sur les autres éléments dont il dispose, comme les statistiques et son expérience, étant signalé que les conclusions de la locataire (fixation du loyer initial à 420 fr. au lieu de 1'420 fr.) étaient déraisonnables ; le loyer payé par le précédent locataire est un élément à

prendre en considération mais ne saurait suffire à lui seul à établir le montant d'un loyer non abusif, dont le fardeau de la preuve incombe aux bailleuses. Se fonder sur un jugement rendu dans une cause récente relative au même immeuble et sur les propres allégations des bailleuses n'a rien d'insoutenable. Enfin, il est difficile de tirer quelque chose des statistiques ressortant des pièces 126 à 128 : en effet, outre le fait qu'on ne sait pas si le logement litigieux est « du segment moyen à supérieur » (cf. pièce 126), il n'est pas de 4,5 pièces (cf. Pièce 127) et n'est pas meublé (cf. pièce 128). Les appelantes ne contestent pas le résultat du calcul effectué par le Tribunal des baux, fondé sur les chiffres qu'elles ont fournis elles-mêmes en vue d'un calcul de rendement (pièce 123). Dans cette mesure, la décision de première instance sur ce point peut être confirmée ; il n'est pas « choquant » de s'écarter d'une précédente décision s'il existe, comme en l'espèce, un motif pour le faire. Les premiers juges n'ont donc pas violé le droit, ni abusé de leur pouvoir d'appréciation. Le moyen, mal fondé, doit donc être rejeté.

E. 4.1

Les appelantes soutiennent ensuite que le Tribunal des baux ne pouvait pas réduire le loyer à partir du 1er septembre 2016. Elles font valoir que, compte tenu de la date de la requête (2 septembre 2015) et du délai au 30 avril 2016 pour résilier le bail à sa prochaine échéance, le 31 août 2016, en respectant le préavis de quatre mois, les éléments déterminants pour le calcul seraient ceux en vigueur le 30 avril 2016, qui

- 16 - ne sont pas encore connus. De plus, la condition formelle posée par l'art. 270a al. 2 CO pour l'admission d'une telle requête, à savoir le refus ou l'absence de réaction du bailleur dans un délai de 30 jours, ne serait pas remplie.

E. 4.2

A teneur de l'art. 270a al. 1 CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais. Le locataire doit respecter un certain nombre de formalités prévues à l'alinéa 2 de cette disposition. Il peut toutefois être renoncé à cette procédure préalable si le locataire invoque dans une instance pendante en baisse de loyer des motifs de réduction supplémentaires (ATF 132 III 702, JdT 2007 I 47). Si de nouveaux facteurs de baisse apparaissent durant une procédure en diminution de loyer, le locataire peut faire valoir ses prétentions dans la procédure pendante, autant que le droit de procédure le permet (ATF 122 III 20, JdT 1996 I 600). Plusieurs moments sont envisageables pour effectuer le calcul du loyer, en particulier la date à laquelle la demande de modification est formulée, le dernier jour où elle peut être présentée, le jour de la réponse du cocontractant, ou encore la date d'entrée en vigueur de la modification (cf. Isabelle Bieri, DB 1996 p. 28 n. 5). Pour juger une demande d'adaptation de loyer, il faut se placer au dernier moment où la déclaration de hausse ou la demande de baisse devait être exprimée, soit le dernier jour où elle devait être remise à la poste pour atteindre le cocontractant en temps utile (ATF 141 III 245 consid. 3 ; ATF 122 III 20 consid. 4b), étant précisé que le courrier, pour parvenir au bailleur le dernier jour du délai, doit, prudemment, être envoyé en recommandé sept jours à l'avance (ATF 141 III 245 précité). S'agissant d'une demande en réduction de loyer, la date déterminante est donc le dernier jour où elle devait être postée pour parvenir au bailleur la veille du délai de congé.

- 17 - Sont uniquement pris en compte les facteurs de calcul connus de façon certaine à ce moment déterminant, et qui prendront effet au plus tard au terme de résiliation. La pratique s'en remettait initialement à la date d'entrée en vigueur de la modification requise, puis une évolution a semblé se dessiner en faveur de la date de communication effective de la demande d'adaptation (cf par ex. Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, pp. 530 s.) Selon le Tribunal fédéral, ce dernier critère, repris par la Cour de céans (cf. par ex. CACI 29 janvier 2015/54), doit toutefois être écarté dans la mesure où il s'agit d'un moment choisi arbitrairement par la partie requérante (ATF 141 III 245 consid. 3 ; ATF 122 III 20 consid. 4b).

E. 4.3

En l'occurrence, vu ce qui précède, on ne peut pas faire grief à la locataire de n'avoir pas suivi la procédure préalable de l'art. 270a al. 2 CO. En effet, avant de prendre, à l'audience de jugement, la conclusion litigieuse, elle avait déjà demandé, en cours de procédure, une baisse de loyer au 1er septembre 2013. En revanche, le premier grief relatif à la date déterminante pour juger une demande en réduction de loyer apparaît bien fondé. Il résulte en effet des faits que la baisse de loyer litigieuse a été demandée à l'audience de jugement, le 2 septembre 2015, pour la prochaine échéance du bail, soit le 1er septembre 2016. Elle devait parvenir au bailleur le 30 avril 2016, et donc être envoyée le 23 avril 2016 au plus tard. Le Tribunal des baux, alors qu'il a cité la jurisprudence précitée, a baissé le loyer sur la base du fait que, « au jour de la demande de baisse de loyer », soit au jour du jugement, le taux hypothécaire et l'indice des prix à la consommation avaient diminué depuis la fixation du dernier loyer, le 1er septembre 2013. Il ne pouvait, le 2 septembre 2015, savoir avec certitude quelle serait l'évolution du TIH et de l'IPC au 23 avril 2016. La Cour d'appel civile le peut, en revanche. L'instance d'appel peut en effet administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC), notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée, de procéder à l'administration d'une

- 18 - preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions ou de faits nouveaux (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 316 CPC). En appel, les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont en principe pris en compte qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Ces exigences s'appliquent également aux litiges soumis à la maxime inquisitoire, sans exception même pour les cas où le juge établit les faits d'office (ATF 138 III 625 consid. 2.2). Cependant, l'évolution du TIH et de l'IPC est un fait notoire (ATF 141 III 245 consid. 3.2), de sorte que la Cour de céans peut en tenir compte. Il faut dès lors, d'office, tenir compte des dernières valeurs connues au 23 avril 2016. Le TIH est resté inchangé (à 1,75 %) depuis le 2 juin 2015. L'IPC, base décembre 2005, a évolué à 101.5, en mars 2016. L'IPC étant plus bas que 101.8, chiffre retenu par les premiers juges, le jugement ne peut qu'être confirmé sur cet point, faute de pouvoir prononcer une reformatio in pejus au détriment des appelantes.

E. 5

En définitive, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris intégralement confirmé. Il n'y a dès lors pas matière à revoir la question des dépens de première instance. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'595 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC), doivent être mis à la charge des appelantes, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre elles (art. 106 al. 3 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

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