

VD_GERICHTE XA13.004423 vom 4. Februar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-02-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA13.004423

FR: VD_GERICHTE XA13.004423 du 4 février 2016

IT: VD_GERICHTE XA13.004423 del 4 febbraio 2016

Erwägungen

E. 1

Le 28 août 1980, à la suite du décès de leur père F.F. _____, les défendeurs C.F. _____ et B.F. _____, ainsi que leur frère D.F. _____, sont devenus propriétaires indivis de la parcelle n° [...] du Registre foncier de la Commune de [...], ainsi que de la parcelle n° [...], sise [...], dont la valeur n'a pas été établie.

E. 2

Par acte authentique instrumenté le 21 mars 2005 par Me [...], notaire à [...], et intitulé « Cession de droits successifs », D.F. _____ a déclaré céder aux défendeurs l'ensemble de ses droits, soit un tiers, dans l'indivision successorale. La valeur des droits de D.F. _____ sur les

- 4 - parcelles nos [...] et [...] du Registre foncier de la Commune de [...] a été arrêtée à 2'104'098 fr. 30. Ce montant a été acquitté à D.F. _____ par les défendeurs sous la forme, d'une part, de la reprise des dettes hypothécaires grevant les immeubles et, d'autre part, du service d'une rente viagère fixée à 21'250 fr. par trimestre. L'acte mentionnait en outre que les parcelles nos [...] et [...] valaient alors 6'312'294 fr. 90 au total. Depuis lors, les défendeurs, en leur qualité de membres de la communauté héréditaire de F.F. _____, sont propriétaires communs des immeubles, inscrits comme tels au Registre foncier.

E. 3

Le 6 août 2012, la demanderesse T. _____, partie locataire, et les défendeurs C.F. _____ et B.F. _____, partie bailleuse, se sont liés par un contrat de bail portant sur un appartement de deux pièces au troisième étage de l'immeuble sis [...]. Prévu pour durer initialement du 15 septembre 2012 au 30 septembre 2013, le bail devait se renouveler d'année en année sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins quatre mois à l'avance. Le contrat stipulait un loyer initial mensuel net de 1'400 fr., auquel s'ajoutaient un acompte mensuel de frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 120 fr. ainsi qu'un forfait mensuel de buanderie de 15 francs. Le même jour, par formulaire de notification du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, la partie bailleuse a informé la partie locataire que le loyer dû par le précédent locataire s'élevait à 1'270 fr., auquel s'ajoutaient un acompte mensuel de frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 120 fr. ainsi qu'un forfait mensuel de buanderie de 15 francs.

E. 3.1

L'appelante soutient que la valeur de l'immeuble sis [...], pouvait être déterminée en se fondant sur l'acte de cession du 21 mars 2005 conclu entre les intimés et leur frère D.F. _____. Pour l'appelante, l'immeuble litigieux ne devait dès lors pas être considéré comme un immeuble ancien, un calcul de rendement net pouvant être effectué sur la base de

la valeur des biens successoraux arrêtée dans l'acte de cession. Dans ces circonstances, les premiers juges auraient dû examiner la contestation du loyer initial sous l'angle de la méthode absolue du rendement net et non en se fondant sur la méthode relative des loyers usuels du quartier.

E. 3.2.1

Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou qu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré (art. 269 CO). D'autre part, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment, se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO). Le critère du rendement de la chose louée, au sens de l'art. 269 CO, est en principe prépondérant par rapport au critère des loyers usuels de l'art. 269a let. a CO. Toutefois, pour les immeubles anciens, à savoir ceux qui ont été acquis ou construits il y a quelques décennies, pour lesquels il y a impossibilité à établir le rendement excessif faute de connaître les fonds propres entrant dans le calcul du loyer – les pièces comptables n'existant plus ou laissant apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique –, la hiérarchie des critères absolus est inversée (TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2). La date d'acquisition ou de construction n'est pas seule déterminante. Bien plus, la pertinence d'exiger du bailleur la production des pièces

- 9 - comptables supposément destinées à établir le rendement de l'objet loué doit avant tout être examinée dans l'abstrait, au regard de l'âge et de l'histoire de l'immeuble (ATF 140 III 433 consid. 3.1.2). Le rendement net d'un immeuble résulte du rapport existant entre les fonds propres investis par le propriétaire et le loyer, après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés (ATF 123 III 171). Ce rapport n'est pas abusif lorsqu'il procure un rendement qui n'est pas supérieur à 0.5% du taux d'intérêt pour des hypothèques de premier rang (ATF 122 III 257 consid. 3a). La détermination des fonds propres investis correspond au coût effectif de l'immeuble, duquel les fonds étrangers (emprunts du propriétaire garantis ou non par hypothèque) sont déduits (ATF 123 III 171), auquel sont ajoutés les amortissements et les investissements à plus-value financés par des fonds propres (ATF 122 III 257 consid. 3a). Le rendement net d'un immeuble ne peut être calculé qu'en se fondant sur des éléments liés aux coûts individuels de l'immeuble, en particulier les investissements que le propriétaire a effectivement consentis dans la chose louée, excluant ainsi de prendre en considération des valeurs objectivées, telles que la valeur vénale, la valeur fiscale ou encore la valeur d'assurance (ATF 122 III 257 consid. 3b/bb). Toutefois, lorsque le bailleur a hérité de l'immeuble, il convient de se référer à la valeur d'attribution retenue par les héritiers dans le cadre du partage successoral, pour autant qu'il ne s'agisse pas d'une valeur surfaite (TF du 9 juin 1999, in Cahiers du bail [CdB] 2000 p. 1 ss, consid. II. b et c). Plus généralement, le bailleur qui a acquis un immeuble à prix préférentiel ou à titre gratuit, par exemple à la suite d'une succession ou d'une donation mixte, est en droit de fonder la valeur de l'immeuble sur le prix effectif du marché au moment de l'acquisition. Le prix avantageux qui est consenti au bailleur dans les circonstances précitées est en effet destiné exclusivement à le favoriser, mais nullement à avantager les locataires de ce dernier. Seule la prise en compte de la valeur du marché de l'immeuble à l'époque où le bailleur l'a acquis à titre

- 10 - préférentiel, voire à titre gratuit, permet effectivement à l'intéressé, qui par la suite le remet à bail, de tirer un profit économique de la libéralité qui lui a été accordée (TF 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.4 ; TF 4C.285/2005 du 18 janvier 2006 consid.

2.5 et les références citées ; Weber, Basler Kommentar, 5e éd., n. 10 ad art. 269 CO).

E. 3.2.2

Les héritiers peuvent céder à des cohéritiers la part héréditaire qui leur est échue sous la forme d'une convention sur parts héréditaires (cession de droits successifs), dont la validité est soumise à la forme écrite (art. 635 al. 1 CC). Seules les parts ou des fractions de parts peuvent faire l'objet d'une convention au sens de cette disposition ; des accords relatifs à des objets particuliers ou à des droits faisant partie de la succession en sont donc exclus. Si la cession est faite au profit d'un cohéritier et qu'elle porte sur la totalité de la part héréditaire, le cédant aliène simplement son droit à une part. La doctrine dominante considère que la cession produit envers les cohéritiers un partage partiel subjectif. Le cédant perd alors sa qualité d'héritier et sort ainsi de la communauté héréditaire, à moins que les parties n'aient expressément prévu le contraire (Guinand/Stettler/Leuba, Droit des successions, 6e éd., 2005, nn. 568-569, p. 273).

E. 3.3

En l'espèce, il est constant que les intimés, de même que, jusqu'en 2005, leur frère D.F. _____, ont été propriétaires communs de l'immeuble litigieux, à savoir la parcelle n° [...], en leur qualité de membres de la communauté héréditaire de F.F. _____ depuis le décès de ce dernier, survenu le 28 août 1980, soit depuis plus de trente-deux ans au moment de l'ouverture de l'action par l'appelante et depuis plus de trente-cinq ans à ce jour. Il est également constant qu'il n'est pas possible de déterminer, sur la base des pièces figurant au dossier, le prix effectif des biens successoraux en 1980, soit au moment de leur acquisition par les intimés. L'appelante ne remet à cet égard pas en cause les développements des premiers juges sur le fait qu'il est douteux qu'une expertise soit susceptible de fournir à ce sujet des renseignements fiables

- 11 - et objectifs au regard du marché immobilier de l'époque, datant de plus de trente ans. Etant donné que seul le prix effectif du marché au moment de l'acquisition est pertinent selon la jurisprudence (TF 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.4), l'appelante ne peut pas se fonder sur l'acte de cession des droits successifs conclu le 21 mars 2005 entre les intimés et leur frère D.F. _____ pour prétendre que le calcul du rendement net de l'immeuble serait malgré tout possible sur la base du prix arrêté dans cette convention à 6'312'294 fr. 90. Cet acte, qui ne concrétise qu'un partage partiel de la succession, ne visait en effet qu'à déterminer, en 2005, soit vingt-cinq ans après le décès de F.F. _____, la valeur de la part successorale de D.F. _____ afin d'arrêter le montant de la rente viagère à verser à ce dernier. Aucune indication concernant la valeur de l'immeuble litigieux au moment de son acquisition par la communauté héréditaire en 1980 ne peut être déduite de l'acte de cession, le fait que son prix ait été, selon les termes de l'appelante, « concrètement décidé » en 2005, ne permettant en aucune manière de déterminer le prix effectif que l'immeuble aurait pu avoir en 1980. On ne saurait dès lors accorder à l'acte de cession une fiabilité suffisante s'agissant de la valeur d'attribution successorale aux intimés. Il n'est au demeurant pas exclu que le montant convenu entre les frères B.F. _____ ait été fixé sur la base de considérations étrangères au seul prix effectif des immeubles en 2005. Par ailleurs et surtout, la valeur d'attribution successorale convenue entre les parties ne constituait nullement la valeur d'attribution de l'immeuble en tant que tel, mais n'a servi qu'à déterminer la contrepartie de la cession par D.F. _____ de sa seule part d'un tiers dans l'indivision. De surcroît, la valeur des fonds propres investis dans la parcelle n° [...] et

son prix effectif, seuls relevant en l'espèce, ne peuvent pas être précisément déduits de l'acte de cession, dès lors que le montant de 6'312'294 fr. 90 englobe la parcelle n° [...], dont on ignore également le prix.

- 12 - Devant l'impossibilité de déterminer le prix effectif de l'immeuble litigieux et le montant des fonds propres des intimés lors de son acquisition, faute de pièces comptables et de renseignements tangibles, c'est à bon droit que les premiers juges ont privilégié la méthode des loyers usuels au sens de l'art. 269a let. a CO, l'immeuble litigieux, acquis il y a plusieurs décennies, pouvant à juste titre être considéré comme ancien. Au reste, l'application de cette méthode au cas d'espèce, telle qu'effectuée par les premiers juges, doit être confirmée. L'appelante ne remet d'ailleurs pas en cause ce point en procédure d'appel. 4. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'040 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

E. 4

Par requête du 12 octobre 2012, la demanderesse a contesté son loyer initial auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon (ci-après : la Commission de conciliation).

- 5 - La conciliation n'ayant pas abouti lors de l'audience du 4 décembre 2012, une proposition de jugement ramenant le loyer initial à 1'270 fr. a été rendue à l'issue de l'audience. Le 3 janvier 2013, la Commission de conciliation a délivré à la demanderesse une autorisation de procéder, celle-ci ayant formé opposition à la proposition de jugement.

E. 5

Les bailleurs, C.F. _____ et B.F. _____ sont débiteurs solidaires de tous les montants payés indûment par la locataire, T. _____ dès le 15 septembre 2012, concernant le loyer de leur appartement loué, sis [...] avec un intérêt de 5% l'an.

E. 8

Le 15 mai 2015, la demanderesse a complété sa demande, comme suit : « 6. Le loyer net dû par T. _____ pour son appartement sis [...] est abaissé de 3,45% par mois à partir du 30 septembre 2015 (TH 2,25%-2% ; IPC : 103.6-102.3). 7. Le loyer net dû par T. _____ pour son appartement sis [...] est abaissé d'un montant de 50.- francs par mois à partir du 30 septembre 2015.»

E. 9

Une audience s'est tenue le 27 mai 2015 devant le Tribunal des baux en présence des conseils des parties, de la demanderesse personnellement et, pour les défendeurs, de [...], collaboratrice de la gérance [...], les défendeurs ayant été dispensés de comparution personnelle. La demanderesse a produit un document intitulé « note de calcul de rendement net », par lequel, se fondant sur la valeur de l'immeuble ressortant de l'acte de cession du 21 mars 2005, elle a estimé à 653 fr. le loyer mensuel net admissible selon le principe du rendement net. Invités à se déterminer sur les conclusions nos 6 et 7 de la demanderesse, les défendeurs ont déclaré admettre le principe de la baisse de loyer pour la prochaine échéance contractuelle. La demanderesse a modifié les conclusions nos 2 et 3 de sa demande comme

suit : « 2. Le loyer net dû par T. _____ pour son appartement sis [...] est abaissé d'un montant de 800.- francs par mois à partir du 15 septembre 2012.

- 7 - 3. Le loyer net dû par T. _____ pour son appartement sis [...] est fixé à 600.- francs par mois dès le 15 septembre 2012.» Les défendeurs ont conclu au rejet des conclusions modifiées. Ils ont par ailleurs réitéré leur requête tendant à la mise en œuvre d'une expertise tendant à établir la valeur réelle de l'immeuble en cause pour le cas où le tribunal déciderait de procéder à un calcul de rendement. Pour sa part, la demanderesse a requis la production par les défendeurs de tout document établissant la preuve du paiement de la rente viagère servie à D.F. _____, des contrats relatifs aux hypothèques grevant les parcelles nos [...] et [...], de la police ECA ainsi que de toutes les pièces justificatives des charges invoquées par les défendeurs pour les années 2007 à 2011. Le tribunal a rejeté l'ensemble des mesures d'instruction requises. A l'issue de l'audience, il a clos l'instruction. En droit : 1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai d'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse, capitalisée suivant le prescrit de l'art. 92 al. 2 CPC, est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. L'appel 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de
- 8 - procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, p. 135). 3.

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