

VD_GERICHTE XA14.016351 vom 13. April 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-04-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA14.016351

FR: VD_GERICHTE XA14.016351 du 13 avril 2016

IT: VD_GERICHTE XA14.016351 del 13 aprile 2016

Erwägungen

E. 15

février 2014, de 1'800 fr. à titre de réduction de loyer pour les nuisances subies en relation avec le chantier de rénovation de l'immeuble sis à la rue [...], à Vevey, du 8 avril au 10 décembre 2013, et de 843 fr. 75 à titre de réduction de loyer pour les nuisances subies en relation avec le dégât d'eau survenu dans l'immeuble précité le 18 mai 2013 (I), que le défendeur est le débiteur des demandeurs N._____ et Z._____, solidairement entre eux, des montants, avec intérêt à 5 % l'an dès le 7 mai 2014, de 3'840 fr. à titre de réduction de loyer pour les nuisances subies en relation avec le chantier de rénovation mentionné sous chiffre I ci-dessus et de 1'200 fr. à titre de réduction de loyer pour les nuisances subies en relation avec le dégât d'eau mentionné sous chiffre I (II), et que le loyer mensuel net dû au défendeur par les demandeurs B.I._____ et A.I._____ pour l'appartement de 4,5 pièces qu'ils lui louent au 2e étage de l'immeuble mentionné au chiffre I est fixé à 1'123 fr. 05 dès le 1er avril 2014, ce loyer étant fixé sur la base des paramètres suivants (III) : - taux d'intérêt hypothécaire : 2 %, - indice suisse des prix à la consommation : 115.3 points (novembre 2013 ; base 1993), - charges courantes et d'exploitation arrêtées au 31 décembre 2012 ; - travaux à plus-value exécutés jusqu'au 31 juillet 2014 inclus. Le Tribunal des baux a également prononcé que le loyer mensuel net dû au défendeur par les demandeurs N._____ et Z._____ pour l'appartement de 4,5 pièces qu'ils lui louent au 1er étage de l'immeuble mentionné au chiffre I est fixé à 2'221 fr. 45 dès le 1er mai 2014, ce loyer étant fixé sur la base des paramètres suivants (IV) :

- 3 - - taux d'intérêt hypothécaire : 2 %, - indice suisse des prix à la consommation : 108.7 points (novembre 2013 ; base 2000), - charges courantes et d'exploitation arrêtées au 31 décembre 2012 ; - travaux à plus-value exécutés jusqu'au 31 juillet 2014 inclus. Le Tribunal des baux a enfin prononcé que le jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens (V) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VI). En droit, les premiers juges ont considéré que les travaux de rénovation effectués par le bailleur, pour lesquels il demandait des hausses de loyer, entraient dans la catégorie des importantes réparations visées par la présomption de l'art. 14 al. 1 in fine 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), selon laquelle ces travaux constituent une plus-value à raison de 50 à 70 %. En l'occurrence, le bailleur lui-même n'en avait pas fait usage pour justifier les hausses litigieuses mais avait préféré effectuer un décompte des différents postes pour leur attribuer des taux différents de plus-value. Les premiers juges ont estimé être en mesure de procéder à leur propre appréciation concrète, poste par poste, sur la base des factures, des témoignages recueillis et de leur expérience, sur la question de savoir si les travaux avaient amené une plus-value et, le cas échéant, dans quelle proportion, par rapport à une simple réfection. En l'espèce, vu l'état de vétusté de l'immeuble, ils ont retenu que l'ajout d'une isolation dans la toiture et le

remplacement de l'isolation du plancher des combles étaient les seuls travaux qui apportaient une réelle plus-value, parce qu'ils étaient de nature à améliorer grandement l'efficacité énergétique du bâtiment, dont les locataires pouvaient bénéficier par une diminution de leurs charges de chauffage. Pour le reste, eu égard à l'état de vétusté déjà évoqué, ils ont considéré que les travaux, notamment la réfection des façades, le changement des anciennes serrures – entièrement amorties – et la réfection des peintures de la cage d'escalier et des volets, relevaient

- 4 - du simple entretien différé. De même, la mise aux normes du système électrique et de la porte des combles n'apportait aucune plus-value mais constituait du pur entretien. Le remplacement des ampoules par des ampoules à LED pour l'éclairage des parties communes et l'installation d'une minuterie au système de ventilation des salles de bain diminuaient les charges du bailleur et ne créaient pas de plus-value pour les locataires. En ce qui concerne la toiture, les premiers juges ont estimé que sa réfection était devenue inéluctable en raison de son état avancé de délabrement. Même si la ferblanterie utilisée était de grande qualité, il s'agissait de pur entretien, parce que ce matériel avait une durée de vie plus longue dans une proportion au moins égale à la différence de coût, ce qui ne profitait qu'au bailleur. Seul l'apport d'une isolation inexistante jusque-là en toiture et dans le plancher des combles représentait une plus-value. Il fallait néanmoins tenir compte du fait qu'elle n'avait pu être posée que parce que, parallèlement, la toiture avait été entièrement refaite. On ne pouvait dès lors faire entièrement abstraction des coûts liés à cette réfection. Il fallait également tenir compte de la moitié des frais d'échafaudage et de bennes. Enfin, pour déterminer la part de plus-value de ces travaux, les premiers juges ont appliqué au total de ces éléments le ratio entre, d'une part, la somme des factures dans le cadre desquelles l'isolation était incluse et, d'autre part, le coût facturé au seul titre de cette isolation. B. a) Par acte du 18 janvier 2016, C. _____ a formé appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais, principalement à la réforme des chiffres III et IV de son dispositif en ce sens que le loyer dû par A.I. _____ et B.I. _____ soit fixé à 1'303 fr. 95 dès le 1er avril 2014 et celui dû par Z. _____ et N. _____ à 2'402 fr. 35 dès le 1er mai 2014. Subsidiairement, l'appelant a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouveau jugement dans le sens des considérants à intervenir. b) Par réponse du 23 mars 2016, les intimés A.I. _____ et B.I. _____, Z. _____ et N. _____ ont conclu, avec suite de frais, au

- 5 - rejet de l'appel formé par C. _____ le 18 janvier 2016. Ils ont produit une pièce sous bordereau. C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier : 1. a) L'immeuble sis à la rue [...] à Vevey a été acquis en 1983 par le père du défendeur C. _____, d'abord par l'intermédiaire d'une société immobilière, puis personnellement. Le défendeur en est lui-même devenu propriétaire par succession le 6 février 2006, date d'inscription au Registre foncier. b) Les demandeurs A.I. _____ et B.I. _____ sont locataires d'un appartement de 4,5 pièces au 2e étage de l'immeuble précité, selon contrat de bail conclu le 6 décembre 1983. Débutant le 15 décembre 1983, ce contrat prévoyait une première échéance au 30 septembre 1984, puis un renouvellement de six mois en six mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois avant la prochaine échéance, soit le 31 mars ou le 30 septembre de chaque année. Le loyer mensuel net initial a été fixé à 1'200 fr. et l'acompte de chauffage et d'eau chaude à 150 francs. Ce loyer a été modifié à diverses reprises en cours de bail. En dernier lieu, selon un courrier du 13 mars 2013 du conseil du défendeur, le loyer est passé à

1'125 fr. par mois avec effet au 1er avril 2013, sur la base d'un taux d'intérêt hypothécaire (ci-après : TIH) à 2.25 %, de l'indice suisse des prix à la consommation (ci-après : IPC) de janvier 2013 à 114.7 (base 1993), des charges d'exploitation de l'immeuble arrêtées au 31 décembre 2012 et de travaux à plus-value (changement des vannes thermostatiques). Une feuille de calcul était annexée à cette notification et mentionnait un état des charges arrêté au 31 décembre 2002. L'acompte de chauffage et d'eau chaude, qui était de 150 fr., a en outre été augmenté à 300 fr. entre-temps.

- 6 - c) Par contrat conclu le 21 mars 2011 avec le défendeur, les demandeurs Z._____ et N._____ ont pris à bail un appartement de 4,5 pièces au 1er étage de l'immeuble précité. Débutant le 1er mai 2011, le contrat prévoyait une première échéance au 30 avril 2012 puis un renouvellement de douze mois en douze mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois avant la prochaine échéance. Le loyer initial a été fixé à 2'400 fr., auquel s'ajoutait un forfait pour le chauffage et les frais accessoires de 200 francs. Les critères de fixation de ce loyer étaient un TIH à 2.75 % et l'IPC de février 2011 à 109.7 (base 2000). Le bail mentionnait en outre qu'une réserve locative de 300 fr. avait été créée le 3 juillet 2009. La formule de notification du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail précisait que cette réserve était « due à une baisse accordée à [la précédente locataire] Madame [...] par rapport au locataire antérieur ». 2. a) L'immeuble litigieux est un bâtiment séculaire, classé en note 3 au recensement architectural vaudois. Deux locaux commerciaux en occupent le rez-de-chaussée. Les trois étages supérieurs se composent chacun d'un appartement de 1,5 pièces et d'un appartement de 4,5 ou 5 pièces. Les combles abritent des locaux techniques et ont été aménagés durant l'année 2013 afin d'y créer un nouvel appartement de 1,5 pièces. L'immeuble donne d'une part sur la rue [...] et, d'autre part, sur une cour fermée par l'immeuble de la rue du [...]; cette cour est accessible depuis la rue par un tunnel traversant le bâtiment du défendeur. Selon l'état locatif au 1er janvier 2014, les étages du rez-de-chaussée jusqu'au troisième sont chacun constitués d'un local ou appartement de 135 m² d'une part et, d'autre part, d'un local ou appartement de 35 m², l'appartement créé en 2013 dans les combles mesurant quant à lui 35 m² également. Toutefois, les demandeurs A.I._____ et B.I._____ ont produit une expertise privée démontrant que leur appartement mesure 122 m². Cette expertise, établie par un architecte qui s'est fondé sur la norme SIA 416, apparaît convaincante. Ainsi, et compte tenu du fait que le défendeur n'a pas prouvé sur quelle

- 7 - base les surfaces indiquées dans l'état locatif avaient été déterminées, il est établi que le logement des époux [...], de même que les autres appartements et locaux situés respectivement au-dessus ou au-dessous de cet appartement, mesurent 122 m², et non pas 135 m² comme indiqué dans l'état locatif. Partant, l'immeuble comporte quatre locaux de 122 m², dont les appartements des demandeurs, et cinq locaux de 35 m², soit une surface locative totale de 663 m². Cela étant, l'état locatif montre un revenu locatif annuel de l'immeuble de 179'040 francs. b) Dans le courant de l'année 2013, le défendeur a entrepris d'importants travaux dans son immeuble. Les photos produites par les parties montrent qu'avant ces travaux, la façade côté cour donnait une impression globale de délabrement, était d'une couleur très assombrie par la saleté et présentait des trous, des boiseries rongées par le temps, des volets d'une couleur indéfinissable, quasiment dénués de peinture, ainsi que des éléments métalliques rouillés. Moins abîmée et de couleur plus claire, la façade côté rue présentait néanmoins de nombreuses traces noires et fissures, tandis que les volets étaient dans le même état que ceux de l'autre façade. Selon le témoin S._____, qui vit

depuis plusieurs décennies dans le quartier, où il possède deux immeubles dont celui de la rue [...], la façade de l'immeuble litigieux donnant sur la cour intérieure n'a jamais été rénovée et celle donnant sur la rue a été repeinte peu avant l'acquisition du bâtiment par le père du défendeur. Ces éléments ont été confirmés par le témoin R. _____, consultant en peinture, qui a précisé que la façade côté cour n'avait jamais été peinte. Par ailleurs, le témoin J. _____, qui s'est occupé de la rénovation de la toiture, a indiqué qu'avant son intervention, la toiture était en très mauvais état : elle n'était plus droite, la charpente était cironnée, les chevrons étaient pourris et la ferblanterie, en tôle galvanisée repeinte plusieurs fois, était très usée à l'exception de celle entourant deux lucarnes, qui datait d'environ huit ans. En outre, selon ce témoin, la toiture n'était pas isolée tandis que l'isolation existante entre la dalle du plafond du dernier appartement et les combles avait été faite avec un produit qui n'avait plus de valeur actuellement.

- 8 - c) Les travaux ont débuté le 8 avril 2013 et se sont terminés en juillet 2014. Ils ont consisté principalement en la réfection complète de la toiture avec ajout d'une isolation, le ravalement des façades sans apport d'isolation, la peinture de la cage d'escalier, le remplacement de certaines fenêtres et la création d'un appartement dans les combles. Ces travaux ont nécessité la pose d'échafaudages dès le début des travaux, avec un toboggan pour l'évacuation des déchets et filet de protection, installation qui a été démontée le 10 décembre 2013. Selon le témoin J. _____, les travaux sur la toiture ont duré sept mois. La loi imposait d'ajouter une isolation, indépendamment de la création de l'appartement des combles, ce qui impliquait d'enlever la totalité des tuiles. Celles-ci ont été évacuées dans une dizaine de bennes. L'isolation, qui a été posée de part et d'autre des poutres, a entraîné un rehaussement de la toiture de 12 cm et a apporté une amélioration dans l'immeuble au niveau thermique. Hormis les lucarnes déjà rénovées quelques années auparavant, la ferblanterie a été remplacée par des éléments en cuivre, ce qui coûte environ 30 % plus cher, mais dure environ 30 % plus longtemps qu'un produit standard. Un monobloc de ventilation électrique a été posé sur le toit et la création de l'appartement dans les combles a rendu nécessaire en particulier la pose d'une nouvelle lucarne sur la toiture. Selon le témoin F. _____, qui a travaillé dans l'immeuble comme peintre pour l'entreprise Q. _____ SA, administrée par le défendeur, les travaux de ravalement des façades ont consisté à laver, traiter et repeindre les façades et l'avant-toit, refaire les boiseries extérieures et les embrasures de fenêtres, réparer les volets. S'agissant des volets, ils ont été enlevés pour être réparés une façade après l'autre, en commençant par le côté cour, à chaque fois pour une durée d'environ un mois. Ce témoin a précisé que la peinture utilisée pour la façade était un produit spécial minéral qui coûtait cher, soit dans les 220 fr. par bidon de 20 litres. Le témoin R. _____ a confirmé que le défendeur avait utilisé un produit haut de gamme pour repeindre la façade, commandé par son intermédiaire à l'entreprise [...]. Le témoin F. _____ a ajouté qu'il a fallu

- 9 - poser une couche de fond puis quatre couches de peinture, ainsi que six couches de peinture sur les volets. d) Le défendeur, qui fait valoir que les travaux visant strictement à la rénovation de l'immeuble ont coûté 321'209 fr. 60 au total, après déduction d'une subvention de 7'470 fr. qui lui a été accordée pour l'isolation de la toiture, a produit un lot de factures, sur la base desquelles il a établi un tableau récapitulatif des coûts, poste par poste, sur lequel il a ajouté à la main le taux de plus-value qu'il attribue à chaque poste ; ce tableau est reproduit ci-dessous, étant précisé qu'une numérotation a été ajoutée pour la bonne compréhension de ce document : 1) Echafaudages 50 % 21992.4 Vevey Permis

d'occupation du domaine public 2448 [...] Echafaudages 19100 [...] Pont roulant 444.4 2) Architecte 50 % 7200 [...] Permis et surveillance chantier jusqu'au 10 juin 3) Serrurerie 70 % 4978 [...] Changement des serrures de l'im. complet 4) Contrôle OIBT 50 % 11090.65 [...] Réparation/mise aux normes 10863.85 [...] Contrôle OIBT restant 226.8 5) Charpente et renforcement des solives 50 % 87859.6 [...] SA Réparation de la charpente de l'immeuble 56000 Ingénieur civil Etude statique + contrôle toiture 5000 [...] Renforcement solives 26859.6 6) Isolation du plancher des combles 70 % 9381.2 [...] Travail 5138.8 [...] Isolation (matériel) 4242.4 7) Rénovation toiture + isolation 70 % 105130 [...] toiture Rénovation et isolation toiture 112600 [...] Subvention -7470 8) Déchets de chantier et transport 50 % 13704.65 [...] transport Benne 12884.25 [...] Location de véhicule 820.4 9) Façades et volets 70 % 49999.75 Q. _____ SA Rénovation façade et volet (travail) 35000 [...] Peinture 9867.3 [...] Sàrl Peinture et matériel 1635 [...] SA Réparation volets 1244.6 [...] Divers 77

- 10 - [...] Peinture et matériel 1872.2 [...] Matériel 208.4 [...] Matériel 95.25 10) Mise aux normes porte des combles (local chauffage et 50 % 5032.8 galetas) [...] menuiserie 11) Améliorations énergétiques 70 % 4840.55 [...] SA Ch. fenêtres s. vitrage par isolant (cage 2442.5 d'escalier + loc. chauf.) [...] AG Remplacement ampoules à LED 98.05 [...] Installation minuterie pour ventilation des 2300 salles de bain TOTAL 321209.6 Il ressort toutefois des factures produites à l'appui de ce tableau que celles de l'architecte [...] avaient pour objet la « création d'un appartement dans les combles ». Ces pièces confirment ensuite que le poste 4 concerne des travaux requis à la suite d'un contrôle OIBT obligatoire afin d'éliminer des défauts existants dans l'ensemble de l'immeuble. S'agissant du poste 5, 1re rubrique, un chapitre particulier de la facture de [...] SA du 26 juillet 2013 (lettre C), avec un sous-total de 4'417 fr. 25, concerne les coûts liés à la création de la lucarne nécessaire à l'aménagement du nouvel appartement dans les combles ; compte tenu du rabais de 2 % et de l'escompte de 6 % accordés par l'entreprise sur la facture totale, ainsi que de la TVA à 8 %, la part de cette facture imputable à la création de la lucarne du nouvel appartement est de 4'484 fr. 40. Le témoin J. _____ a par ailleurs indiqué que le poste 20, soit 6'350 fr., de sa facture du 11 octobre 2013 (poste 7), d'un montant total de 121'200 fr., ne se serait pas justifié si l'appartement des combles n'avait pas été créé. Les postes de cette facture liés à l'isolation de la toiture se montent en outre à un total de 40'142 fr. 40 (postes 25 à 35). Quant aux factures pour les bennes (1re rubrique du poste 8), elles concernent vingt et une bennes. Par ailleurs, la facture de Q. _____ SA (1re rubrique du poste 9), d'un montant de 35'000 fr., ne détaille pas les prestations qu'elle comprend, tel que le nombre d'heures de travail payées aux ouvriers. Enfin, la facture établie par [...] SA (1re rubrique du poste 11) ne précise pas dans quelle partie de l'immeuble les fenêtres facturées ont été posées.

- 11 - Il faut en définitive retenir que les travaux de rénovation proprement dits ont coûté 302'162 fr. 30. e) Le 18 mai 2013, ensuite d'un orage survenu durant la période où la toiture était en cours de réfection, l'immeuble a subi un dégât d'eau qui a notamment touché le salon des appartements respectifs des demandeurs. 3. a) Par courrier du 6 décembre 2013, les demandeurs A.I. _____ et B.I. _____ ont sollicité du défendeur une baisse de loyer en relation avec la baisse du TIH pour le 31 mars 2014. Le 15 janvier 2014, ils ont adressé une requête à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Riviera – Pays-d'Enhaut (ci-après : la Commission de conciliation), par laquelle ils concluaient à la baisse de leur loyer compte tenu de la baisse du TIH. Ils ont complété cette requête par courrier du 5 février 2014 pour y inclure leurs prétentions en dédommagement

des nuisances liées au chantier. b) La Commission de conciliation a transmis la requête et son complément au défendeur le 13 février 2014, avec la convocation à son audience. Ayant tenu audience le 12 mars 2014, la Commission de conciliation a constaté l'échec de la conciliation et délivré une autorisation de procéder aux demandeurs le 24 mars 2014. Les intéressés ont alors adressé une demande au Tribunal des baux le 17 avril 2014, au terme de laquelle ils ont conclu, avec suite de frais, à ce qu'à compter du 1er mars 2014, le loyer mensuel net de l'appartement sis [...] qu'ils louent à C._____ soit fixé à 1'095 fr., calculé sur un TIH de 2 % et un IPC de 114.7, et à ce que C._____ soit reconnu leur débiteur de la somme de 5'287 fr. 50 avec intérêt à 5 % l'an à compter du 1er janvier 2014. c) Parallèlement, le défendeur a adressé aux demandeurs A.I._____ et B.I._____ une formule de notification de hausse de loyer

- 12 - le 18 mars 2014, annulée et remplacée par une nouvelle formule datée du

E. 20

mars 2014. Cette dernière indiquait que le nouveau loyer mensuel net était fixé à 1'285 fr. à compter du 30 septembre 2014, le motif de hausse invoqué étant la baisse du TIH, le renchérissement du capital exposé au risque ainsi que des prestations supplémentaires du bailleur, avec un renvoi à une feuille de calcul jointe. L'annexe précisait le calcul opéré par le défendeur pour arriver au loyer précité, soit - 32 fr. 74 pour le TIH (- 2.91 %), + 2 fr. 36 pour l'IPC (+ 0.21 %), + 13 fr. 61 pour des frais d'assainissement du chauffage et + 177 fr. 64 pour les travaux exécutés en 2013, le tout avec un arrondi au franc inférieur. Rien n'était par ailleurs mentionné au sujet des charges courantes de l'immeuble. Les demandeurs ont saisi la Commission de conciliation le 1er avril 2014 afin de contester cette hausse. Celle-ci a tenu audience le 12 mai 2014 et a constaté, en l'absence du défendeur, l'échec de la conciliation. Elle a délivré une autorisation de procéder au défendeur le 22 mai 2014. Se fondant sur cette autorisation de procéder, le défendeur a déposé une demande auprès du Tribunal des baux le 25 juin 2014. Il y a pris, avec suite de frais, les conclusions suivantes contre les demandeurs A.I._____ et B.I._____ : « I.- La hausse de loyer notifiée, par C._____, en date du 20 mars 2014, pour entrer en vigueur le 30 septembre 2014 est licite dans la mesure de la conclusion no II ci-dessous. II.- A compter du 30 septembre 2014, le loyer mensuel net de A.I._____ B.I._____, pour l'appartement de 4.5 pièces au 2ème étage de l'immeuble [...] à Vevey, est fixé par Fr. 1'285.00 (mille deux cent huitante-cinq francs). III.- Le loyer mensuel net de Fr. 1'285.00, dont il est question à la conclusion no II ci-dessus, est calculé sur les paramètres suivants : Taux hypothécaire en vigueur dès le 2 septembre 2013 de 2.00 % ; Indice suisse des prix à la consommation de 115.3 points connu le 12 décembre 2013 ; Charges d'exploitation et frais d'entretien courants demeurant égalisés au 31 décembre 2002 ;

- 13 - Importants travaux de rénovation pris en compte par Fr. 321'209.60 » 4. a) Par courrier du 17 décembre 2013, les demandeurs N._____ et Z._____ ont demandé au défendeur une baisse de loyer liée à la baisse du TIH pour la prochaine échéance de leur bail. Le défendeur a répondu le 23 janvier 2014, par son conseil, qu'il n'entrait pas en matière sur cette demande, dans la mesure où il pouvait opposer en compensation « notamment la répercussion du coût des importants travaux » effectués en 2013 dans l'immeuble, et annonçait qu'une hausse de loyer leur serait envoyée dans le courant de l'année 2014 pour l'échéance contractuelle du 30 avril 2015. b) Les demandeurs N._____ et Z._____ ont saisi la Commission de conciliation le 12 février 2014 d'une requête visant la « confirmation de [leur] demande de baisse de loyer fondée sur la

baisse du taux hypothécaire ». La Commission de conciliation a tenu audience le 18 mars 2014 et rendu une proposition de jugement le 20 mars 2014. Le défendeur a fait opposition à cette proposition le 27 mars 2014 et s'est vu délivrer une autorisation de procéder le 8 avril 2014. Sur cette base, le défendeur a adressé le 5 mai 2014 au Tribunal des baux une demande au pied de laquelle il a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais, contre les demandeurs N._____ et Z._____ : « I.- La demande de baisse de loyer sollicitée par les locataires défendeurs le 17 décembre 2014 est refusée dans la mesure où elle est recevable. II.- A compter du 30 avril 2014, le loyer mensuel net de Z._____ et N._____, pour l'appartement de 4.5 pièces, sis au 1er étage de l'immeuble [...], à Vevey, demeure fixé à Fr. 2'400.00 (deux mille quatre cents francs). III.- Le loyer de Fr. 2'400.00 dont il est question à la conclusion no II ci-dessus est calculé sur les paramètres suivants : Taux hypothécaire en vigueur le 21 mars 2011 de 2,75 % ;

- 14 - Indice suisse des prix à la consommation de 116,3 points connu le

E. 21

mars 2011 ; Charges d'exploitation et frais d'entretien courants égalisés au 31 décembre 2010 ; Réserve de loyer au sens de l'art. 18 OBLF de Fr. 300.00 par mois. » Par déterminations du 27 juin 2014, N._____ et Z._____ ont conclu au rejet de la demande déposée par C._____ le 5 mai 2014. Ils ont par ailleurs conclu reconventionnellement à ce qu'à compter du 1er mai 2014, le loyer mensuel net de l'appartement qu'ils louent soit ramené à 2'194 fr. calculé sur un TIH de 2 % et un IPC de 108.3 (décembre 2013). c) Parallèlement, le défendeur a adressé à N._____ et Z._____ une formule de notification de hausse de loyer le 1er avril 2014, selon laquelle le nouveau loyer net était fixé à 2'450 fr. à compter du 1er avril 2015 et qui renvoyait pour le surplus à une feuille de calcul annexée. Celle-ci mentionnait que, compte tenu de la réserve existante de 300 fr., des variations du TIH (- 8.26 %, soit - 198 fr. 24) et de l'IPC (- 0.34 %, soit - 8 fr. 16) ainsi que des travaux de 2013 (+ 179 fr. 19), le loyer devrait être fixé à 2'673 fr. 19, de sorte qu'une réserve au sens de l'art. 18 OBLF d'un montant de 223 fr. 19 était constituée et que les charges courantes de l'immeuble restaient égalisées à fin 2010. Les demandeurs ont saisi la Commission de conciliation le 22 avril 2014 afin de contester la hausse de loyer. Ils ont également pris des conclusions en réduction du loyer en relation avec les nuisances causées par les travaux exécutés dans l'immeuble et le dégât d'eau subi dans leur appartement durant l'année 2013. La Commission de conciliation a notifié cette requête au défendeur le 5 mai 2014 avec la convocation à son audience. Elle a ensuite constaté l'échec de la conciliation et a délivré une autorisation de procéder aux deux parties le 6 juin 2014.

- 15 - Le défendeur a adressé le 25 juin 2014 au Tribunal des baux une demande au terme de laquelle il a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais, contre les demandeurs N._____ et Z._____ : « I.- La hausse de loyer notifiée, par C._____, en date du 1er avril 2014, pour entrer en vigueur le 30 avril 2015 est licite dans la mesure de la conclusion no II ci-dessous. II.- A compter du 30 avril 2015, le loyer mensuel net de Z._____ et N._____, pour l'appartement de 4.5 pièces au 1er étage de l'immeuble [...] à Vevey est fixé par Fr. 2'450.00 (deux mille quatre cent cinquante). III.- Le loyer mensuel net de Fr. 2'450.00 dont il est question à la conclusion no II ci-dessus, est calculée sur les paramètres suivants : Taux hypothécaire en vigueur dès le 2 septembre 2013 de 2.00 % ; Indice suisse des prix à la consommation de 115.3 points connu le 17 décembre 2013 ; Charges d'exploitation et frais d'entretien courants demeurant égalisés au 31 décembre

2010 ; Importants travaux de rénovation pris en compte par Fr. 321'209.60 Réserve de loyer au sens de l'art. 18 OBLF de Fr. 223.19 par mois. » Pour leur part, N._____ et Z._____ ont adressé une demande au Tribunal des baux le 7 juillet 2014, par laquelle ils ont conclu, avec suite de frais, à ce que le défendeur soit reconnu leur débiteur, solidairement entre eux, de la somme de 5'040 fr. avec intérêts à 5 % l'an à compter du 1er janvier 2014. 5. a) La Présidente du Tribunal des baux a joint l'ensemble des procédures précitées en vue d'une instruction et d'un jugement communs par décision du 20 août 2014.

- 16 - b) Le 23 septembre 2014, les demandeurs ont déposé des déterminations conjointes sur les deux demandes déposées le 25 juin 2014 par le défendeur, en concluant, sous suite de frais, à leur rejet. c) Le défendeur s'est déterminé sur l'ensemble des écritures des demandeurs le 17 décembre 2014. Il a conclu en substance au rejet de toutes les demandes déposées contre lui et a confirmé l'intégralité de ses conclusions. 6. Le Tribunal des baux a tenu audience le 23 janvier 2015, en présence des parties et de leurs conseils. Les témoins F._____, V._____, S._____, J._____, M._____ et R._____ ont été entendus à cette occasion. Leurs déclarations ont été intégrées au présent état de fait en ce qu'elles avaient d'utile à la résolution du litige. Suspendue pour complément d'instruction, l'audience a été reprise le 4 mai 2015. Durant cette séance, le tribunal a rejeté la réquisition des demandeurs tendant à la mise en œuvre d'une expertise. En droit : 1. 1.1 La voie de l'appel de l'art. 308 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272) est ouverte contre les décisions finales de première instance, dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse en première instance dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Le délai d'appel est suspendu durant les fêtes judiciaires, soit en particulier du 18 décembre au 2 janvier inclus (art. 145 al. 1 let. c CPC).

- 17 - Interjeté en temps utile – compte tenu des fêtes de fin d'année – par une partie qui y a un intérêt dans un litige où la valeur litigieuse de première instance, capitalisée selon l'art. 92 CPC, dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable. 1.2 La prise de conclusions nouvelles en appel doit être admise restrictivement, car elle porte atteinte au principe du double degré de juridiction. La loi pose deux conditions cumulatives. Les conclusions nouvelles ne sont recevables que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies – soit qu'il y ait connexité avec les prétentions initiales ou que la partie adverse consente à la modification – et, cumulativement, qu'elles reposent sur des faits ou des moyens de preuves nouveaux (art. 317 al. 2 CPC ; Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 10-12 ad art. 317 al. 2 CPC). En l'occurrence, l'appelant a conclu, devant les premiers juges, à ce que le loyer mensuel des intimés A.I._____ et B.I._____ soit fixé à 1'285 fr. dès le 1er octobre 2014 et à ce que celui des intimés Z._____ et N._____ reste fixé à 2'400 fr. dès le 1er mai 2014 et soit augmenté à 2'450 francs dès le 1er mai 2015. En appel, il a conclu en substance à ce que le loyer mensuel dû par A.I._____ et B.I._____ soit fixé à 1'303 fr. 95 dès le 1er avril 2014 et celui dû par Z._____ et N._____ à 2'402 fr. 35 dès le 1er mai 2014. Ainsi, il apparaît que les conclusions prises par C._____ en appel sont plus importantes que celles prises devant le Tribunal des baux. L'appelant ne démontrant toutefois pas que les conditions de l'art. 317 al. 2 CPC seraient réalisées, ses conclusions sont irrecevables dans la mesure où elles dépassent celles prises en première instance. 2.

- 18 - 2.1 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). 2.2 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 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 115, pp. 136-137). Il appartient à l'intéressé de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte qu'il doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, ibid., pp. 136-137). En l'espèce, les intimés ont produit une pièce nouvelle à l'appui de leur réponse, soit une photographie censée avoir été prise le 13 mars 2016. Il n'est toutefois pas établi qu'elle soit effectivement postérieure au jugement rendu par les premiers juges ou encore que le fait qu'elle entend établir soit nouveau. Quoiqu'il en soit, cette pièce n'est pas déterminante pour l'issue de l'appel, de sorte qu'il n'y a pas lieu de se prononcer sur sa recevabilité (cf. consid. 3.3.1 infra). 3. 3.1 L'appelant reproche en substance au Tribunal des baux de s'être écarté de la présomption légale de l'art. 14 al. 1 OBLF. Il fait valoir que les considérants complexes et réducteurs, par exemple s'agissant des frais d'échafaudage, qui n'ont été retenus que par moitié alors que les

- 19 - travaux de toiture ont duré sept mois sur les huit durant lesquels les échafaudages ont été présents, et qui leur étaient indispensables, démontrent que l'identification de la part de plus-value des travaux n'est pas aisée et que le Tribunal des baux aurait dès lors dû s'en tenir à la présomption légale. Il estime qu'il faudrait au moins retenir que 50 % des travaux de rénovation correspondent à une plus-value. Sur le fond, il conteste l'appréciation des premiers juges. Il relève que, selon la jurisprudence (TF 4A_102/2012 ; ATF 110 II 404), la rénovation d'un immeuble profite à tous les locataires et entraîne bien une plus-value pour l'immeuble. Il affirme enfin qu'il « n'entend rien » au calcul de ratio des premiers juges. Les intimés font quant à eux valoir que l'appelant aurait renoncé à se prévaloir de la présomption légale en établissant et en produisant un décompte détaillé de travaux à plus-value. Il commettrait dès lors un abus de droit en réclamant aujourd'hui la protection de cette présomption. Ils soutiennent ensuite que le Tribunal des baux aurait procédé à une instruction minutieuse, qui lui a permis de déterminer la part exacte de travaux à plus-value. Ils sont d'avis que la photographie produite démontrerait « l'état de délabrement dans lequel se trouve déjà l'un des murs extérieurs, attaqué par l'humidité ». 3.2 Selon l'art. 269a let. b CO, les loyers ne sont en règle générale pas abusifs s'ils sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur. D'après l'art. 14 al. 1 OBLF, sont réputés prestations supplémentaires au sens de l'art. 269a let. b CO les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires ; en règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values. Les hausses de loyers fondées sur des investissements créant des plus-values sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement (art. 14 al. 4

OBLF).

- 20 - Les importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 OBLF servent, d'une part, à l'entretien de l'immeuble et, d'autre part, à lui conférer une plus-value. Elles se distinguent des réparations habituelles et de l'entretien courant d'un point de vue essentiellement quantitatif ; elles se caractérisent par le fait qu'elles touchent de nombreuses parties de l'immeuble et qu'elles génèrent un coût considérable par comparaison avec l'état locatif de l'immeuble (TF 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 6.1). En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values (art. 14 al. 1 OBLF). Il faut ici rappeler le but de cette règle. Lorsque le bailleur entreprend d'importantes réparations, la distinction est souvent difficile à opérer entre travaux d'entretien courant couverts par le loyer actuel et travaux créant des plus-values justifiant une hausse de loyer. En règle générale, lorsque de gros travaux sont entrepris dans l'immeuble, ils constituent à la fois des améliorations créant des plus-values et des mesures d'entretien. La règle de l'art. 14 al. 1 OBLF a un but de simplification pour éviter d'avoir à déterminer la part exacte des travaux à plus-value ; la règle vise aussi à encourager ou du moins à ne pas décourager le bailleur d'entreprendre des travaux plus importants que nécessaires, ce dont les locataires bénéficient également (ATF 118 II 415 consid. 3a p. 417 ; plus récemment : arrêts 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 4.1 et 4A_470/2009 du 18 février 2010 consid. 2.3). Que les frais causés par d'importantes réparations constituent, à raison de 50 à 70%, des investissements à plus-value n'est qu'une présomption ; l'art. 14 al. 1 OBLF indique expressément que cette fourchette (50 à 70%) ne vaut qu'en règle générale. Il s'agit donc d'une présomption qui peut être renversée (ATF 118 II 415 consid. 3a p. 417, ainsi que les arrêts non publiés mentionnés ci-dessus). Le bailleur peut donc établir que la part des frais donnant lieu à plus-value est supérieure à 70%, tandis que le locataire peut établir que cette part est inférieure à

- 21 - 50%. Il n'en demeure pas moins que le but de la règle contenue à l'art. 14 al. 1 OBLF, qui est à la fois de simplifier l'établissement des faits et d'encourager les travaux de rénovation, ne doit pas être perdu de vue. Il ne saurait être question d'ignorer purement et simplement la présomption et de s'efforcer à tout prix de parvenir à une détermination concrète de la part à plus-value. La jurisprudence a déjà précisé que la détermination concrète doit intervenir lorsqu'il est aisé de distinguer la part qui donne lieu à plus-value (TF 4A_102/2012 du 30 mai 2012 ; ATF 118 II 415 consid. 3a in fine p. 418 ; TF 4C.149/1997 du 27 janvier 1998 consid. 2a). Le Tribunal fédéral a considéré que si la plus-value réelle n'était pas établie, il était préférable d'appliquer l'art. 14 OBLF plutôt que de ne retenir aucune plus-value (TF 4A_397/2013 du 11 février 2014, consid. 5.4). 3.3 3.3.1 En l'espèce, on doit concéder à l'appelant que le calcul du ratio effectué par les premiers juges est difficilement compréhensible. En effet, il semble que ceux-ci ont considéré comme une plus-value les nouvelles isolations du toit et des combles ainsi qu'une part à déterminer des travaux de rénovation de la toiture et la moitié des frais d'échafaudage et de bennes. En raison du fait que ces isolations représentaient 20 % du coût des travaux de toiture et combles, ils ont décidé de fixer cette part à 20 %. Toutefois, le calcul effectué a en réalité consisté à calculer 20 % du total constitué des postes toiture et combles et de la moitié des postes bennes et échafaudages. Si les isolations représentent déjà 20 % du coût total des postes toiture et combles, un tel calcul signifie qu'aucun pourcentage des autres frais des travaux de toiture et combles n'a été pris en compte. En effet, le coût de l'isolation

était de 42'053 fr. 60. Le Tribunal des baux ayant retenu une plus-value totale de 45'008 fr. 95, soit seulement 2'955 fr. 35 en sus, cela ne représente même pas 20 % de la moitié des frais d'échafaudages et bennes (10'966 fr. 20 + 6'442 fr. 15 x 20 % = 3'481 fr. 65). Il aurait en réalité fallu ajouter au coût des isolations

- 22 - les 20 % du solde des postes toitures et combles et la moitié des postes bennes et échafaudages. Les chiffres figurant dans le calcul au bas de la page 23 du jugement entrepris ne correspondent en outre pas à la motivation du Tribunal des baux : le jugement évoque, pour les coûts de l'isolation, les postes 7 et 5 en partie, alors que les chiffres reproduits correspondent au poste 6 pour le premier et, pour le second, à une partie du poste 7. Cela étant, on peut supposer qu'il faut suivre les chiffres plutôt que le texte, le poste 5 étant défini comme « charpente et renforcement des solives ». S'agissant des autres postes des travaux, l'appréciation très sévère des premiers juges ne peut être suivie. L'immeuble était certes vétuste mais il ressort de l'état de fait que le bailleur a choisi des rénovations de qualité supérieure pour la peinture des façades et des volets, la ferblanterie du toit et l'éclairage. Le toit a été entièrement refait. Le Tribunal des baux a en définitive retenu que seul un montant de 45'008 fr. 95 sur 302'162 fr. 30, soit moins de 15 % du total des travaux, représentait une plus-value ; ce montant incluait le coût des isolations nouvelles (42'053 fr. 60) et une petite part des frais de bennes et échafaudages (2'955 fr. 35). Cela revient donc à considérer que le reste des travaux, à hauteur de 257'153 fr. 35, ne constitue qu'un entretien différé. Ce solde inclut toute la rénovation des façades, de la cage d'escalier, de la toiture, des volets, des serrures et des ampoules. Le raisonnement des premiers juges à cet égard est principalement fondé sur l'état des façades et de la toiture avant les travaux. Or, il ressort aussi de l'état de fait que certains éléments de l'immeuble avaient été entretenus ou remplacés, par exemple la ferblanterie de deux lucarnes. Il n'est donc pas possible de dire que l'entretien aurait été complètement négligé. Conformément à la jurisprudence susmentionnée (cf. consid. 3.2 supra), il faut admettre que les importantes rénovations des années 2013 et 2014 comportent au moins une part de plus-value.

- 23 - Le motif selon lequel le bailleur lui-même n'a pas appliqué un taux forfaitaire, outre qu'il n'est pas pertinent, n'est pas exact. Le bailleur n'a pas isolé des factures qui constitueraient des plus-values. Il n'a pas renoncé à se prévaloir de la présomption légale mais a appliqué des taux différents, dans la fourchette prévue par l'art. 14 OBLF, selon le type de travaux. Il n'adopte ainsi pas un comportement contradictoire en demandant en appel que le taux minimal de 50 % soit appliqué. De leur côté, les intimés n'ont rien établi non plus en ce qui concerne la part des travaux à plus-value. 3.3.2 Il convient en définitive de s'en tenir à la présomption légale, faute de pouvoir facilement distinguer la part d'entretien de la plus-value. L'appelant est disposé à se contenter du taux minimum de 50 %. Cela est justifié par l'ancienneté de l'immeuble, dont les façades et la toiture en tout cas n'avaient jamais été rénovés ou alors pas depuis longtemps (TF, 4A_636/2012 du 2 avril 2013 consid. 2.5). Enfin, on ne peut rien tirer de la photographie produite par les intimés, tant on ignore les causes de la tache qu'on y voit, à supposer qu'il s'agisse bien d'un mur de l'immeuble litigieux et que l'image date de mars 2016. Cela signifie que c'est un montant de 151'081 fr. 15 qui doit être retenu à titre de plus-value, soit 50 % des travaux de rénovation qui ont coûté 302'162 fr. 30. 3.3.3 Le rendement admissible de 2,5 % n'étant pas contesté par l'appelant, c'est une somme de 3'777 fr. qui peut être retenue à ce titre. Le Tribunal des baux a retenu une durée d'amortissement de 40 ans, parce qu'il n'a pris en considération que les matériaux utilisés pour la toiture et les combles. L'appelant soutient pour sa part qu'il

faudrait retenir 35 ans, en relevant qu'il y a d'autres éléments à moindre durée de vie, soit les façades, la serrurerie et les volets. Ce raisonnement peut être suivi, ce qui donne le calcul suivant : $151'081 \text{ fr. } 15 : 35 = 4'316 \text{ fr. } 60$.

- 24 - La charge annuelle d'entretien des nouvelles installations à 10 % du total du rendement admissible et de l'amortissement n'est pas contestée. Elle peut donc être arrêtée à 809 fr. 35 ($3'777 \text{ fr. } + 4'316 \text{ fr. } 60 \times 10 \%$). Dès lors, le bailleur peut répercuter sur le revenu locatif annuel un montant de 8'902 fr. 95 ($3'777 \text{ fr. } + 4'316 \text{ fr. } 60 + 809 \text{ fr. } 35$), soit une hausse de loyer mensuelle (compte tenu des surfaces concernées non contestées) de 136 fr. 50 ($8'902 \text{ fr. } 95 : 663 \text{ m}^2 \times 122 \text{ m}^2 : 12$) pour chacun des appartements concernés. 3.3.4 En définitive, le loyer mensuel des intimés A.I. _____ et B.I. _____ peut être arrêté à 1'231 fr. 10 et celui des intimés Z. _____ et N. _____ à 2'329 fr. 50. Il y a ainsi une hausse pour les premiers, qui peut entrer en vigueur le 1er octobre 2014, conformément aux conclusions prises par l'appelant en première instance et à la formule de notification de hausse de loyer qui a été adressée à ces locataires. Il y a en revanche toujours une baisse, mais moins importante que celle accordée par les premiers juges, pour les seconds, qui peut entrer en vigueur le 1er mai 2014. 4. 4.1 En conclusion, l'appel doit être partiellement admis et le jugement entrepris réformé dans le sens des considérants qui précèdent. 4.2 L'appelant a pris ses conclusions avec suite de frais des deux instances. Le jugement du Tribunal des baux a cependant été rendu sans frais judiciaires ni dépens, conformément à l'art. 12 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail ; RSV 173.655). L'appelant ne remet pas en cause de manière motivée cette décision, qui doit être confirmée. 4.3 Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'868 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC), doivent être mis à la charge de l'appelant à raison d'un quart et des intimés, solidairement entre eux, à - 25 - raison de trois quarts (art. 106 al. 2 CPC). Les intimés verseront ainsi à l'appelant la somme de 1'401 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par ce dernier (art. 111 al. 2 CPC). Vu les art. 7 et 12 TDC, la charge des dépens est évaluée à 1'600 fr. pour l'appelant et à 2'800 fr. pour les intimés, 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'appelant à raison d'un quart et des intimés à raison de trois quarts, ceux-ci verseront en définitive à l'appelant la somme de 1'901 fr. à titre de dépens et de restitution partielle d'avance de frais.

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