

VD_GERICHTE XA14.023483 vom 8. Juni 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-06-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA14.023483

FR: VD_GERICHTE XA14.023483 du 8 juin 2015

IT: VD_GERICHTE XA14.023483 del 8 giugno 2015

Erwägungen

E. 3

L'appelante, qui ne conteste pas que l'appartement est situé dans un bâtiment ancien et que par conséquent, en vertu de la jurisprudence fédérale (TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 c. 3.2 ; TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 c. 5.2.1), le critère des loyers usuels (art. 269a let. a CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]) est prépondérant par rapport à celui du rendement de la chose louée (art. 269 CO), soutient avoir établi à satisfaction que le loyer initial fixé à 1045 fr.

- 9 - restait dans les limites des loyers usuels constatés dans le quartier. Elle fait à cet égard référence aux divers loyers comparatifs qu'elle a produits. La question à résoudre est donc celle de savoir si ces pièces sont suffisantes au regard de l'art. 269a let. a CO et des critères posés à l'art. 11 al. 1 OBLF (ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à fermes d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11), les premiers juges ayant considéré que l'appelante n'avait produit aucun exemple de comparaison répondant aux exigences posées par les dispositions précitées, notamment en raison de l'existence d'un ascenseur, d'un balcon, d'un double vitrage ou encore de leur emplacement. a) Ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO). Selon l'art. 11 al. 1 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. La notion de loyer usuel dans la localité ou le quartier relève du droit (ATF 123 III 317 c. 4a). En règle générale, le juge doit disposer de cinq éléments de comparaison au moins. Il lui appartient de procéder à des comparaisons concrètes avec l'appartement litigieux, en fonction des critères mentionnés à l'art. 11 al. 1 OBLF (ATF 136 III 74 c. 3.1). La comparaison avec d'autres immeubles qui appartiennent tous à un même propriétaire ne permet pas de tirer des conclusions valables en ce qui concerne le niveau général des loyers du quartier (ATF 123 III 317 c. 4c/aa). Les logements pris en référence doivent présenter, quant à leur emplacement, des avantages analogues (environnement, infrastructures du quartier) ou des nuisances comparables (exposition au bruit, odeurs ; ATF 123 III 317 c. 4b/ee). S'agissant en particulier de la question de la dimension du logement, le Tribunal fédéral a précisé que le

- 10 - nombre de pièces revêt, en principe, une importance primordiale, ce qui exclut généralement toute possibilité de comparaison entre des logements ne comprenant pas le même nombre de pièces. Cependant, la dimension du logement et la répartition des volumes constituent aussi des critères de comparaison déterminants (ATF 123 III 317 c. 4b/cc et les références citées). Une différence d'exposition aux nuisances sonores exclut à elle seule toute comparaison (ATF 139 III 13 c. 3.3.2). Un logement équipé d'un double vitrage dans

un quartier tranquille n'est pas comparable à un appartement doté d'un vitrage simple dans un quartier que le bailleur lui-même ne peut qualifier de calme (TF 4C.265/2000 du 16 janvier 2001 c. 4b/dd). Il a également été jugé qu'un logement présente un confort inférieur à la norme usuelle lorsqu'il ne permet pas de recevoir la télévision par câble, faute de raccordement au télé-réseau (TF 4C.265/2000 du 16 janvier 2001 c. 4b/ee ; sur le tout : TF 4A_58/2013 du 16 mai 2013 c. 3.2). La doctrine met toutefois en garde contre le risque d'effectuer une comparaison trop pointilleuse des appartements et immeubles, qui peut aboutir en pratique à une négation du critère des loyers comparatifs retenu dans la loi (cf. not. Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, Genève 2011, nn. 15 et 23 s. ad art. 269a CO et les références citées ; pour Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 459, une certaine souplesse est de mise dans la comparaison des équipements). Il est vrai qu'à l'art. 11 al. 1 OBLF, le législateur exige que les logements soient seulement « comparables », et non pas identiques ; il commande en outre d'effectuer la comparaison sur la base de critères relativement larges, qui sont l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (Higi, Zürcher Kommentar, 4e éd., 1998, n. 87 ad art. 269a CO ; sur le tout : TF 4A_58/2013 du 16 mai 2013 c. 4.2.2). La doctrine recommande ainsi de « garder une certaine flexibilité dans l'acceptation des éléments de comparaison. Il faut alors évaluer et pondérer le cadre de l'administration des preuves, au moyen d'un transport sur place (Arrêt du Tribunal fédéral du 24 avril 1995 = MRA 1/96, p. 2). Ainsi, un meilleur état d'entretien, une année de construction

- 11 - plus récente, un emplacement plus calme ou plus facile d'accès peuvent compenser une différence de surface ou l'absence d'ascenseur ou de balcon. La différence de loyer due à l'absence de certains éléments dans l'objet de comparaison n'exclut pas pour autant une comparaison avec l'objet litigieux » (Commentaire SVIT, le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 25, p. 501). Lorsqu'il doit fixer le loyer initial, le juge dispose d'une grande marge d'appréciation (ATF 124 III 62 c. 2b ; TF 4C.274/1997 du 27 avril 1998 c. 4a). A défaut de la production par les parties d'éléments de comparaison, ni même d'éléments statistiques, il y a lieu de s'en tenir au loyer payé par l'ancien locataire (ATF 139 III 13 c. 3.5.2). b/ba) En l'espèce, l'appelante soutient que c'est à tort que le logement produit sous n. 11 n'a pas été retenu. Les premiers juges ont considéré qu'il s'agissait d'un appartement de 3.5 pièces, et que l'appartement en cause est un 2 pièces. L'appelante fait valoir que l'appartement n. 11 a une surface de 63 m², et celui en cause de 65 m², soit une différence de surface de 3%. Dans l'arrêt 123 III 317 c. 4b/cc, le Tribunal fédéral a considéré que, certes, le nombre de pièces revêt, en principe, une importance primordiale, ce qui exclut généralement toute possibilité de comparaison entre des logements ne comprenant pas le même nombre de pièces. Cependant, la dimension du logement et la répartition des volumes constituent aussi des critères de comparaison déterminants. Toutefois, il n'a relativisé le critère du nombre de pièces que pour les logements spacieux comportant de nombreuses pièces (par exemple : 6,5 pièces). En revanche la différence d'une pièce ne permet pas la comparaison lorsque, comme en l'espèce, les appartements en jeu sont plutôt petits (TF 4A_408/2009 du 15 décembre 2009 c. 3.2.5). Il était donc conforme au droit fédéral d'exclure cet objet même si la surface est quasiment équivalente, d'autant que dans l'immeuble dans lequel il se situe est doté d'un ascenseur, contrairement

- 12 - à l'immeuble litigieux. Il est en effet admis que la présence ou l'absence d'un ascenseur constitue une différence notable pour un appartement située au quatrième ou au cinquième étage comme en l'espèce, ce qui ne serait pas le cas pour un appartement au

premier étage (Bohnet/Broquet, Droit du bail à loyer, Bohnet/Martenet éd, 2010, n. 21 ad art. 269a CO). bb) L'appelante considère que l'appartement n. 13 aurait dû être retenu. Ce bien a été écarté par les premiers juges au motif de la présence d'un ascenseur dans l'objet de comparaison. L'appelante fait valoir que l'absence d'ascenseur dans l'objet litigieux peut être compensée par le fait que l'appartement n. 13 ne présente qu'une surface de 55 m², qu'il ne comporte pas de hotte de ventilation, ni de congélateur intégré et qu'il se situe dans une zone qui n'est pas calme et qu'il n'est pas isolé. En l'espèce, comme on l'a vu au considérant précédent, le critère de la présence d'un ascenseur est pertinent pour les appartements situés à partir du quatrième étage. La compensation avec des avantages de l'appartement litigieux peut demeurer indécise, dès lors que, comme on le verra, l'appelante échoue dans la preuve de cinq objets de comparaison. cc) L'appelante fait valoir que l'appartement n. 19 aurait dû être retenu. Ce bien a été écarté par les premiers juges au motif de la présence d'un ascenseur dans l'objet de comparaison. L'appelante fait valoir que l'absence d'ascenseur dans l'appartement litigieux peut être compensée par le fait que l'appartement n. 19 se situe dans une zone sans verdure et qui n'est pas calme, ne comporte pas de WC séparés ni de congélateur intégré. En l'espèce, comme on l'a vu au considérant précédent, le critère de la présence d'un ascenseur est pertinent pour les appartements situés à partir du quatrième étage. La compensation avec des avantages de l'appartement litigieux peut demeurer indécise, dès lors que, comme

- 13 - on le verra, l'appelante échoue dans la preuve de cinq objets de comparaison. dd) L'appelante fait valoir que l'appartement n. 20 aurait dû être retenu. Ce bien a été écarté par les premiers juges au motif qu'il ne faisait pas partie du même quartier que l'appartement en question. En particulier, en se fondant sur la carte de découpage des quartiers, les premiers juges ont retenu que l'objet n. 20 se situait dans le quartier Vinet/Pontaise, alors que l'objet litigieux se situe dans le quartier Maupas/Valency. Selon le Tribunal fédéral (TF 4A_612/2012 du 19 février 2013 c. 3.2), la délimitation du quartier au sens de l'art. 269a let. a CO et de l'art. 11 al. 1 OBLF dépend avant tout de la situation de fait et de l'histoire des lieux; s'il forme un ensemble sur les plans historique, géographique, sociologique ou administratif, un quartier suppose une certaine étendue et ne peut se limiter à quelques immeubles ou pâtés de maisons. Par sa connaissance des circonstances locales, l'autorité cantonale est la mieux à même de cerner le quartier dans un cas particulier. C'est pourquoi le Tribunal fédéral n'interviendra qu'avec retenue, lorsqu'il ressort de la décision cantonale que l'autorité précédente a méconnu la notion de quartier ou n'en a pas tenu compte, qu'elle s'est fondée sur des faits qui ne devaient jouer aucun rôle ou, au contraire, qu'elle n'a pas pris en considération des faits pertinents, ou encore qu'elle a abouti à un résultat manifestement erroné (ATF 136 III 74 c. 2.2.1 p. 77 s.). Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a retenu que le découpage administratif de la ville pouvait être reconnu comme un facteur pouvant être déterminant pour définir le quartier (c. 3.2.1) En l'espèce, il n'apparaît pas contraire aux art. 269a let. a CO et 11 al. 1 OBLF de considérer que ces deux biens se trouvaient dans des quartiers différents, de sorte que ce bien a à juste titre été écarté. ee) L'appelante fait valoir que l'appartement n. 21 aurait dû être retenu. Ce bien a été écarté par les premiers juges au motif qu'il

- 14 - était équipé de vitrages isolants. L'appelante fait valoir que l'absence de vitrages isolants est compensée par le fait que l'appartement n. 21 ne se trouve pas dans un environnement calme, n'a pas de WC séparé et une surface inférieure de 4 m². La qualité des vitrages est un élément essentiel pour juger si les objets sont exposés à des nuisances de

bruit comparables. En l'espèce, l'appartement en cause se situe à [...], alors que l'appartement n. 21 se situe [...]. C'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que l'absence de double vitrage rendait le comparatif impossible, les deux immeubles étant situés près de routes fréquentées. ff) L'appelante fait valoir que l'appartement n. 22 aurait dû être retenu. Ce bien a été écarté par les premiers juges au motif qu'il était équipé d'un balcon, des verres isolants, un ascenseur et un environnement bruyant. L'appelante fait valoir que ces éléments sont compensés par le fait que l'appartement n. 22 est d'une surface inférieure de 4 m², ne comporte pas de WC séparé et se situe dans un environnement bruyant. L'appartement n. 22 se situe également à [...], soit dans le même immeuble que l'objet n. 22, soit également dans un environnement bruyant comme l'appartement litigieux. Les WC et les 4 m² supplémentaires ne compensent pas à eux seuls les balcons, verre isolant et ascenseur. gg) L'appelante fait valoir que l'appartement n. 23 aurait dû être retenu. Ce bien a été écarté par les premiers juges au motif qu'il était équipé de verres isolants. L'appelante fait valoir que ces éléments sont compensés par le fait que l'appartement n. 23 est d'une surface inférieure de 3 m², et n'est pas pourvu d'isolation. Toutefois, ces éléments ne sauraient compenser l'absence de verres isolants. hh) Il résulte de ce qui précède, que l'appelante ne fournit pas les cinq loyers comparatifs requis.

- 15 - c) L'appelante fait valoir que les premiers juges n'ont pas retenu à tort la statistique produite par l'appelante en première instance établissant que le loyer moyen d'un deux pièces dans un centre était de 1'058 fr en 2012. Elle soutient que les nouvelles statistiques produites en appel confirment également qu'en 2013, le loyer net d'un deux pièces au centre urbain était de 1'070 francs. Confronté à des statistiques de la nature de celle produite par l'appelante, le Tribunal fédéral a rappelé que celles-ci étaient inaptes à mettre en évidence les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier parce qu'elles ne fournissent pas de données suffisamment différenciées sur les éléments essentiels nécessaires à des comparaisons concluantes (ATF 123 III 317 c. 4c/cc ; TF 4A_674/2012 du 23 septembre 2013 c. 3). Il est certes admis que ces statistiques peuvent néanmoins être prises en considération lors de la fixation du loyer initial, lorsque celui-ci n'est pas valablement convenu entre les parties et que le juge ne dispose ni des bases de comparaison pertinentes dans le quartier ni d'éléments propres à permettre un calcul de rendement de l'immeuble (TF 4A_674/2012 précité ; TF 4A_250/2012 du 28 février 2012 c. 2.4, SJ 2013 I 49 ; TF 4A_3/2011 du 28 février 2011 c. 5). L'usage de statistiques officielles est également admis lorsque le locataire prétend que le loyer payé par l'ancien locataire est également abusif et conclu à ce que le loyer initial soit fixé à un montant inférieur (TF 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 c. 2.4.3). En l'espèce, on ne se trouve dans aucune des deux hypothèses réservées par la jurisprudence. Le loyer litigieux a en effet été valablement convenu et l'intimée ne réclame pas en deuxième instance la fixation du loyer initial à un niveau inférieur à celui payé par le précédent locataire. C'est donc à juste titre que les premiers juges n'ont pas tenu compte de ces statistiques et qu'ils ont fixé le loyer initial au niveau du loyer payé par le précédent locataire (ATF 139 III 13 c. 3.5.2).

- 16 -

E. 4

En conclusion, le recours doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé. Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'859 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC).

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