

VD_GERICHTE XA15.002793 vom 21. Mai 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-05-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA15.002793

FR: VD_GERICHTE XA15.002793 du 21 mai 2021

IT: VD_GERICHTE XA15.002793 del 21 maggio 2021

Erwägungen

E. 16

juillet 2019 consid. 2 ; TF 5A_269/2017 du 6 décembre 2017 consid. 2.1). L'admissibilité de l'allégation de faits nouveaux, dans les limites susdéfinies, dépend de la procédure applicable devant l'autorité à laquelle la cause est renvoyée : celle-ci détermine s'il est possible de présenter de nouveaux allégués ou de nouveaux moyens de preuve (TF 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 1.2 ; TF 5A_168/2016 du 29 septembre 2016 consid. 4.2 ; TF 4A_555/2015 du 18 mars 2016 consid. 2.2). Ainsi, des faits

- 12 - et moyens de preuve nouveaux, dans le cadre du renvoi, ne peuvent être pris en compte – sauf cas où la maxime inquisitoire illimitée est applicable – qu'aux conditions de l'art. 317 CPC (TF 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1 ; CACI 28 mai 2019/296 consid. 1.2). 1.3 En cas de renvoi du Tribunal fédéral, la procédure se poursuit dans l'état dans lequel elle se trouvait avant la précédente décision. Les écritures déposées jusqu'alors demeurent valables. Le point de savoir si le droit d'être entendu doit être accordé aux parties avant la nouvelle décision, et notamment si un nouvel échange d'écritures doit être ordonné, dépend du contenu de la décision de renvoi. Une nouvelle interpellation est nécessaire lorsque l'état de fait doit être complété, lorsque les autorités cantonales ont encore un pouvoir d'appréciation ou lorsque l'appréciation juridique de l'arrêt de renvoi s'écarte de telle manière de la décision attaquée que l'on doit admettre l'existence d'une situation nouvelle dans la procédure après renvoi (TF 4A_447/2018 du 20 mars 2019 consid. 4.3.1 ; TF 5A_101/2017 du 14 décembre 2017 consid. 4.3 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 2.4.5.1 ad art. 318 CPC). 1.4 1.4.1 En l'espèce, le Tribunal fédéral a renvoyé la cause à la cour de céans pour effectuer le calcul du rendement net en tenant compte du changement de jurisprudence introduit par l'arrêt 4A_554/2019 du 26 octobre 2020 consid. 8.3 et 8.4, publié aux ATF 147 III 14. Le rendement net doit ainsi être déterminé par la revalorisation des fonds propres investis à 100% (et non à 40%) et par l'application à ceux-ci d'un taux de rendement admissible de 2% (et non de 0,5%) en sus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2%. Ainsi, la cour de céans procèdera à la revalorisation de 100% des fonds propres investis par la bailleresse, ainsi qu'au calcul du loyer admissible en tenant compte d'un taux de rémunération des fonds propres de 2% supérieur au taux hypothécaire de référence, en reprenant, sans rien y changer d'autre, le calcul opéré par les premiers juges et confirmé par la cour de céans dans son arrêt du 21 avril 2020.

- 13 - 1.4.2 En outre, le Tribunal fédéral a considéré que les listes de charges et frais accessoires, qui mentionnent les postes de frais d'eau froide ainsi que de taxes d'épuration des eaux, sont expressément mentionnées dans le contrat que les parties ont signé. Bien que ces listes de charges ne soient pas exhaustives, les locataires de l'appartement pouvaient aisément comprendre que les deux postes litigieux allaient leur être facturés. C'est donc à

tort que les autorités précédentes ont considéré que ces frais n'étaient pas à la charge des intimés et ont prononcé la restitution du trop-perçu. Le grief de l'appelante sur ce point devait donc être admis (cf. infra consid. 4). 1.4.3 A la suite de l'arrêt de renvoi précité, les parties ont été interpellées et se sont déterminées sur cet arrêt par écriture du 2 mars 2021, de sorte que leur droit d'être entendues a été respecté. 2. 2.1 Les intimés G._____ et Z._____ ont requis que le loyer initial net de leur appartement soit fixé à 1'000 fr. par mois et les intimés B._____ et K._____ ont requis que le loyer initial net de leur villa mitoyenne soit fixé à 1'509 fr. par mois. 2.2 Conformément au consid.5.3 de l'arrêt de renvoi, le rendement net des biens litigieux doit être calculé en réévaluant le 100 % des fonds propres investis et en appliquant à cette réévaluation le taux de rendement admissible de 2 % en sus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2 %, seules ces deux étapes sur les sept retenues par la jurisprudence pour calculer le rendement net étant discutées en l'occurrence (TF 4A_288/2020, arrêt de renvoi du 13 janvier 2021 consid. 5.1 et 5.3). Lorsque le loyer initial est contesté, le calcul du rendement net des fonds propres investis doit prendre comme moment de référence le

- 14 - jour de la fixation de ce loyer initial (Lachat/Stastny, Le bail à loyer, éd. 2019, Lausanne, chap. 20, n. 9.1 et réf. cit.). En l'occurrence, le bail des intimés G._____ et Z._____ a été conclu le 4 septembre 2014. A cette date, le TIH était fixé à 2 %, de sorte que le rendement admissible s'élève à $(2 + 2 =) 4 \%$. En outre, l'ISPC s'élevait à 108.5 (août 2014, base 2000). Le bail des intimés B._____ et K._____ a été conclu le 6 mars 2017. A cette date, le TIH était fixé à 1,75 %, de sorte que le rendement admissible s'élève à $(1,75 + 2 =) 3,75 \%$. Quant à l'ISPC, il s'élevait à 107.2 (février 2017, base 2000). 2.3 2.3.1 S'agissant des coûts d'investissement, ou fonds propres, ils correspondent au coût initial de la chose louée, déduction faite des fonds étrangers. Le coût de revient (capital initial) d'un immeuble construit comprend en particulier les frais d'acquisition du terrain, y compris les droits de mutation et les honoraires du notaire, et les coûts de construction de l'immeuble (Lachat/Stastny, op. cit., chap. 20 nn. 3.1 et 3.2). Les fonds propres investis peuvent varier dans le temps, en raison de la diminution des fonds empruntés par l'amortissement de la dette, de la compensation du renchérissement et de travaux à plus-value dans l'immeuble financés en tout ou partie par des fonds propres (Lachat/Stastny, op. cit., chap. 20 n. 4.1). A partir de ces points de référence, les fonds propres investis sont réévalués en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (ci-après ISPC). 2.3.2 L'appelante finance son patrimoine uniquement par des fonds propres et il n'y a pas eu de travaux à plus-value sur les immeubles concernés, qui sont récents. L'acquisition des parcelles nos [...] et [...] s'est concrétisée le 29 août 2003, date à laquelle le prix a été payé, de même que les frais de mutation dont il convient de tenir compte à raison de 5 %

- 15 - du prix de vente. Par conséquent, le prix de revient de ces deux parcelles est de $[(1'250'480 \text{ fr.} + 1'309'280 \text{ fr.}) \times 105 \% =] 2'687'748$ francs. La construction des immeubles de cette parcelle s'est terminée à la fin du mois de septembre 2005, date à laquelle l'on présumera que le prix convenu de 17'900'000 fr. a été payé, à défaut de preuve d'une autre date spécifique. Le coût de revient de ces deux parcelles s'élève donc à 20'587'748 francs. L'acquisition des parcelles nos [...] et [...] s'est quant à elle concrétisée le 5 septembre 2005, date à laquelle ont été payés le prix de vente et les droits de mutation, également évalués à 5 % du prix de vente. Par conséquent, le prix d'acquisition de ces deux parcelles est de $[(3'815'280 \text{ fr.} + 1'677'760 \text{ fr.}) \times 105 \% =] 5'767'692$ francs. La construction des immeubles

sur ces parcelles s'est terminée à la fin du mois de septembre 2007, date à laquelle l'on présumera également que le prix convenu de 27'976'000 fr. a été payé, à défaut de preuve d'une autre date spécifique. Le coût de revient de ces deux parcelles s'élève ainsi à 33'743'692 francs. Partant, le coût de revient total du complexe [...] est de 54'331'440 francs. La part de ce prix de revient qui peut être réactualisée selon l'IPSC en vigueur lors de la conclusion des baux litigieux est de 54'331'440 francs. Ce montant couvre entièrement le prix d'achat et de construction des deux premières parcelles, ainsi qu'une partie du prix d'achat des deux autres parcelles. Ainsi, il convient d'indexer le prix d'achat des deux premières parcelles selon l'ISPC de juillet 2003, à 102 points (base 2000). Le paiement des travaux de première étape et le paiement des deux dernières parcelles étant concomitants, le solde de la part indexable du prix de revient du complexe, par (54'331'440 fr. - 2'687'748 =) 51'643'692 fr., doit être indexé selon l'ISPC d'août 2005, à 104.3 points (base 2000). Pour le calcul du loyer initial des intimés G._____ et Z._____, cela représente une augmentation de $[(108.5 - 102) / 102 \times 100 =]$ 6,37 % pour le prix d'achat et la construction de la première étape,

- 16 - soit (2'687'748 x 6,37 % =) 171'209 fr. 55 ; puis une augmentation de $[(108.5 - 104.3) / 104.3 \times 100 =]$ 4,02 % pour le solde, soit (51'643'692 fr. x 4,02 % =) 2'076'076 fr. 40. Le total des fonds propres réactualisés s'élève donc à (54'331'440 fr. + 171'209 fr. 55 + 2'076'076 fr. 40 =) 56'578'726 fr., de sorte que le rendement admissible est de (56'578'726 fr. x 4 % =) 2'263'149 fr. 05. Pour le calcul du loyer initial des intimés B._____ et K._____, l'augmentation est de $[(107.2 - 102) / 102 \times 100 =]$ 5,1 % pour le prix d'achat et la construction de la première étape, soit (2'687'748 x 5,1 % =) 137'075 francs ; puis une augmentation de $[(107.2 - 104.3) / 107.2 \times 100 =]$ 2,78 % pour le solde, soit (51'643'692 fr. x 2,78 % =) 1'435'694 fr. 65. Le total des fonds propres réactualisés s'élève donc à (54'331'440 fr. + 137'075 fr. + 1'435'694 fr. 65 =) 55'904'209 fr. 65, de sorte que le rendement admissible est de (55'904'209 fr. 65 x 3,75 % =) 2'096'407 fr. 85. 2.4 En l'absence de financement par des fonds étrangers, il n'y a pas de charges hypothécaires à déduire. Quant aux charges courantes et d'entretien, aucune pièce justificative n'ayant été produite, il convient de recourir à des modèles théoriques. Pour un immeuble d'habitation, la doctrine et les manuels d'estimation immobilière mentionnent un pourcentage variant entre 15 % et 20 % des recettes locatives, à l'exclusion des montants payés au titre des frais accessoires usuels (frais de production du chauffage et de l'eau chaude) (cf. Stastny, La détermination du loyer initial en cas de nullité ou de contestation, in 20e Séminaire de droit du bail, Neuchâtel 2018, pp. 187 ss nn. 66 ss). Dans le cas d'espèce, dans la mesure où les intimés ont admis un taux de 20 % dans leurs notes de calcul, l'on peut s'y tenir. Selon l'état locatif établi au moment de la conclusion du bail des intimés G._____ et Z._____, les recettes locatives s'élevaient à 4'158'696 fr., de sorte que

- 17 - les charges courantes et d'entretien peuvent être estimées à (4'149'216 x

E. 20

m2. Partant, la surface locative déterminante pour calculer le loyer admissible des objets litigieux est de (13'874,46 m² + 1'542 m² + 622,75 m² + 281,56 m² + 20 m² =) 16 340,77 m². Cela donne un loyer admissible par m² et par an de (3'094'928 fr. 05 / 16'340,77 m² =) 189 fr. 40 au moment de la conclusion du bail des intimés G._____ et Z._____, respectivement de (2'926'250 fr. 85 / 16'340,77 m² =)

- 19 - 179 fr. 10 au moment de la conclusion du bail des intimés B. _____ et K. _____. 2.6 Il s'ensuit que le loyer initial net admissible pour l'appartement des intimés G. _____ et Z. _____ s'élève à $(189 \text{ fr. } 40 \times 97,23 \text{ m}^2 / 12 =)$ 1'549 fr. 55 par mois, ce qui peut être arrondi, par mesure de simplification, à 1'550 fr. par mois. Quant au loyer initial net admissible pour la villa mitoyenne des intimés B. _____ et K. _____, il se monte à $(179 \text{ fr. } 10 \times 152,60 \text{ m}^2 / 12 =)$ 2'277 fr. 55 par mois, ce qui peut également être arrondi, par mesure de simplification, à 2'278 fr. par mois. 3. Les intimés ont encore conclu à la restitution des parts de loyer payées en trop depuis le début du bail, avec un intérêt à 5 % l'an. L'action en contestation du loyer initial est de nature formatrice (Bohnet, Actions civiles, Volume II : CO, Commentaire pratique, 2e éd., Bâle 2019, § 18 n. 10). Lorsque le juge réduit le montant du loyer initial, le nouveau montant rétroagit à la date de l'entrée en vigueur du contrat. Le locataire peut par conséquent prétendre à la restitution des montants payés en trop, conformément aux règles sur l'enrichissement illégitime des art. 62 ss CO. Cependant, il ne peut prétendre au paiement d'un intérêt moratoire que dès l'entrée en force du jugement, qui correspond à la date d'exigibilité de la créance (Dietschy-Martenet, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme [CPra Bail], 2e éd. 2017, n. 69 ad art. 270 CO). En l'espèce, il est constant que les intimés ont acquitté tous les loyers échus depuis le début de leurs baux respectifs, soit depuis le 1er octobre 2014 s'agissant des intimés G. _____ et Z. _____, respectivement depuis le 1er avril 2017 pour les intimés B. _____ et K. _____, jusqu'au 28 février 2019, dernier loyer échu au jour de la clôture de l'instruction. Il convient donc, compte tenu des montants des

- 20 - loyers initiaux fixés ci-dessus, d'ordonner à l'appelante de restituer aux intéressés les parts de loyer perçues en trop, lesquelles correspondent donc à la différence entre les loyers nets payés par les intimés et les loyers nets fixés dans le présent arrêt, sur les périodes considérées. En l'occurrence, pour les intimés G. _____ et Z. _____, le trop-perçu s'élève à $(2'300 \text{ fr.} - 1'550 \text{ fr.} =)$ 750 fr. par mois sur 53 mois, de sorte que le montant à restituer s'élève à $(750 \text{ fr.} \times 53 \text{ mois} =)$ 39'750 francs. Pour les intimés B. _____ et K. _____, le trop-perçu est de $(3'009 \text{ fr.} - 2'278 \text{ fr.} =)$ 731 fr. par mois sur 23 mois, de sorte que le montant à restituer s'élève à $(731 \text{ fr.} \times 23 \text{ mois} =)$ 16'813 francs. 4. Concernant les frais accessoires d'eau froide et de taxe d'épuration dont la restitution a été requise par les intimés G. _____ et Z. _____ à hauteur de 1'956 fr. 75, le Tribunal fédéral a considéré qu'ils étaient à la charge des locataires. En effet, le Tribunal fédéral a apprécié que même si les listes de charges et frais accessoires, mentionnant les postes de frais d'eau froide et de taxes d'épuration, n'étaient pas exhaustives, elles étaient expressément mentionnées dans le contrat que les parties avaient signé, de sorte que les intimés pouvaient aisément comprendre qu'ils supporteraient les coûts de ces deux postes litigieux. Ces frais peuvent ainsi leur être facturés, de sorte que l'appelante n'a pas à leur restituer ce montant. Les chiffres III et IV du dispositif du jugement du Tribunal des baux doivent ainsi être supprimés. 5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis et le jugement querellé doit être réformé en ce sens que le loyer mensuel net initial dû par les intimés G. _____ et Z. _____ à l'appelante D. _____ SA pour l'appartement de 4 pièces qu'ils louent au premier étage de l'immeuble sis rue [...], à [...], est fixé à 1'550 fr. dès le 1er octobre 2014 (I), que l'appelante D. _____ SA doit immédiat paiement aux intimés G. _____ et Z. _____, solidairement entre eux, de la somme de 39'750 fr., à titre de restitution des fractions de loyer payées en trop

- 21 - pour la période du 1er octobre 2014 au 28 février 2019 (II), que le loyer mensuel net initial dû par les intimés B. _____ et K. _____ à l'appelante D. _____ SA pour la villa mitoyenne de 5,5 pièces qu'ils louent dans l'immeuble sis rue [...], à [...], est fixé à 2'278 fr. dès le 1er avril 2017 (III), que l'appelante D. _____ SA doit immédiat paiement aux intimés B. _____ et K. _____, solidairement entre eux, de la somme de 16'813 fr., à titre de restitution des fractions de loyer payées en trop pour la période du 1er avril 2017 au 28 février 2019 (IV), que le présent jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens (V) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VI). 6. 6.1 S'agissant des frais de deuxième instance, le Tribunal fédéral ne s'est pas prononcé sur cet objet. La cour de céans est dès lors libre de statuer à nouveau à cet égard (cf. supra consid. 1.2 ; CACI 9 mars 2021/108 consid. 2.1.1). 6.2 6.2.1 Selon l'art. 95 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 282), les frais comprennent les frais judiciaires ainsi que les dépens, soit notamment les débours nécessaires et le défraiement d'un représentant professionnel (cf. art. 95 al. 3 let. a et b CPC), notion qui vise essentiellement les frais d'avocat (Tappy, CR-CPC, 2e éd., Bâle 2019, n. 26 ad art. 95 CPC). 6.2.2 Les frais et dépens sont répartis entre les parties en application de l'art. 106 CPC, la règle étant que les frais sont en principe mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Toutefois, lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). 6.3 6.3.1 En l'occurrence, pour apprécier la répartition des frais judiciaires de deuxième instance, il convient de tenir compte des éléments

- 22 - suivants. L'appelante demandait que le loyer initial des locataires G. _____ et Z. _____ soit porté de 1'098 fr. à 2'300 fr. par mois et que le montant du trop-perçu de loyers à rembourser à ces locataires soit réduit de 63'400 fr. à 0 fr. ; elle demandait que les frais d'eau froide et de taxe d'épuration de ses locataires soient reconnus à leur charge et que le trop-perçu de charges à leur rembourser soit réduit ainsi de 1'956 fr.75 à 0 fr. ; enfin, elle demandait que le loyer initial des locataires B. _____ et K. _____ soit porté de 1'610 fr. à 3'009 fr. par mois et que le montant du trop-perçu de loyers à rembourser à ses locataires soit réduit de 32'177 fr. à 0 fr. A l'issue de la procédure d'appel, elle obtient un loyer initial de 1'550 fr. par mois pour les locataires G. _____ et Z. _____ (soit 37% de l'augmentation demandée) et une réduction du trop-perçu à rembourser de 23'956 fr. (soit 37% de la réduction demandée) ; elle obtient gain de cause sur les frais accessoires litigieux des locataires G. _____ et Z. _____ ; elle obtient un loyer initial de 2'278 fr. par mois pour les locataires B. _____ et K. _____ (soit 47% de l'augmentation demandée) et une réduction du trop-perçu à rembourser à ces locataires de 15'364 fr. (soit 47% de la réduction demandée). Dans ces conditions, il y a lieu de mettre à la charge de l'appelante 60% des frais dans la part du litige qui la divise d'avec les intimés G. _____ et Z. _____ et 55% des frais dans la part du litige qui la divise d'avec les intimés B. _____ et K. _____. La valeur du litige divisant l'appelante d'avec les premiers étant à peu près deux fois plus grande que celle du litige qui divise l'appelante d'avec les seconds, il y a lieu de répartir les frais judiciaires de la manière suivante : 2'458 fr. 65 (= 9'220 x 2/3 x 40%) à la charge des intimés G. _____ et Z. _____, solidairement entre eux, qui verseront cette somme à l'appelante à titre de remboursement d'une partie de l'avance de frais ; 1'383 fr. (= 9'220 x 1/3 x 45%) à la charge des intimés B. _____ et K. _____, solidairement entre eux, qui verseront cette somme à l'appelante à titre de remboursement d'une partie de l'avance de frais ; et 5'378 fr. 35 (= 9'220 fr x [2/3 x 60% + 1/3 x 55%]) à la charge de l'appelante.

- 23 - 6.3.2 S'agissant des dépens de deuxième instance, les intimés n'avaient pas été invités à se déterminer sur l'acte d'appel de 57 pages déposé par l'appelante. A la suite de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral, tant l'appelante que les intimés ont respectivement déposé une écriture de quelque une page et demie, sans prendre de conclusions chiffrées. La pleine charge des dépens de deuxième instance peut être estimée à 10'000 fr. en ce qui concerne les opérations de l'appelante et à 5'000 fr. en ce qui concerne celles des intimés (art. 7 TDC). Dans ces conditions, il se justifie de répartir les dépens de deuxième instance de la manière suivante : 8'750 fr. 02, arrondis à 8'750 fr. ($15'000 \text{ fr.} \times [5'378 \text{ fr.} / 9'220 \text{ fr.}]$) pour l'appelante, 3'999 fr. 97, arrondis à 4'000 fr. ($15'000 \text{ fr.} \times [2'458 \text{ fr.} / 9'220 \text{ fr.}]$) pour les intimés G._____ et Z._____ et 2'250 fr. ($15'000 \text{ fr.} \times [1'383 \text{ fr.} / 9'220 \text{ fr.}]$) pour les intimés B._____ et K._____, solidairement entre eux. Ainsi, l'appelante a droit à la somme de 1'250 fr. à titre de dépens de deuxième instance, somme qui lui sera versée à hauteur de 800 fr. (= 64 % de 1'250 fr. ; $2'458 \text{ fr.} / [2'458 \text{ fr.} + 1'383 \text{ fr.}] = 64 \%$) par les intimés G._____ et Z._____, solidairement entre eux, et à hauteur de 450 fr. (= 36 % de 1'250 fr.) par les intimés B._____ et K._____, solidairement entre eux.

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