

VD_GERICHTE XA15.048650 vom 21. Oktober 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-10-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA15.048650

FR: VD_GERICHTE XA15.048650 du 21 octobre 2016

IT: VD_GERICHTE XA15.048650 del 21 ottobre 2016

Erwägungen

E. 1

A.G._____ et B.G._____ sont propriétaires depuis le 5 mai 2003 de l'appartement de quatre pièces et demie au rez inférieur de l'immeuble sis [...], au Mont-Pèlerin, sur la commune de Chardonne.

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de

- 6 - la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, les premiers juges ont déclaré la demande irrecevable en tant que dirigée contre A.G._____. Celle-ci ayant obtenu gain de cause en première instance, elle n'a donc plus d'intérêt digne de protection à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC). Partant, son appel est irrecevable.

E. 1.3

L'appel de B.G._____ est en revanche recevable, dès lors qu'il a été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse était supérieure à 10'000 francs. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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).

E. 2

Par contrat de bail à loyer conclu le 25 juin 2015, L._____ et W._____ ont pris à bail l'appartement précité, ainsi qu'un garage intérieur et une place de parc extérieure. Ce contrat a été signé, du côté de la partie bailleuse, par D._____ (ci-après : la gérance), en qualité de représentante de celle-ci. Il mentionne comme bailleur « B.G._____ ».

Prévu pour durer initialement du 25 juillet 2015 au 31 août 2016, le bail est renouvelable aux mêmes conditions pour six mois, sauf avis de

- 4 - résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins six mois à l'avance, et ainsi de suite de six mois en six mois. Le loyer mensuel net prévu par ce contrat s'élève à 2'690 francs. La formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail notifiée à L._____ et W._____ le 25 juin 2015 fait état d'un loyer mensuel net du précédent locataire de 2'650 fr. depuis le 15 juin 2012. Elle mentionne comme motifs de hausse « Adaptation aux loyers du marché » et indique, sous la rubrique « Bailleur ou représentant » «B.G._____ représenté par D._____ ».

E. 3

a) L._____ et W._____ ont contesté leur loyer initial auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyers du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut par requête du 22 août 2015 dirigée contre B.G._____. S'étant opposés à la proposition de jugement rendue le 22 septembre 2015 par la commission de conciliation, les deux locataires précités se sont vus délivrer par celle-ci, le 9 octobre 2015, une autorisation de procéder contre B.G._____. b) Le 5 novembre 2015, L._____ et W._____ ont saisi le Tribunal des baux d'une demande, dirigée contre A.G._____ et B.G._____, dans laquelle ils ont conclu en substance, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ils soient admis à contester le loyer initial conformément à l'art. 270 CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 [Code des obligations] ; RS 220) (I), à ce que le loyer mensuel net de 2'690 fr. pour l'appartement susmentionné soit déclaré abusif (II), à ce que ledit loyer soit fixé à 1'550 fr. dès le 25 juillet 2015, sur la base d'un taux hypothécaire de 1,75% et d'un IPC de 114.5 points (juin 2015; base 1993) (III), à ce que la garantie locative soit ramenée à 4'650 fr. (soit 3 mois de loyer à 1'550 fr.) (IV), et à ce que A.G._____ et B.G._____ soient débiteurs envers eux des parts de loyer payées en trop depuis l'entrée en location, avec intérêt de 5 % l'an (V).

- 5 - Dans leur réponse du 15 février 2015, A.G._____ et B.G._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité de la demande et subsidiairement à son rejet. c) Par décision du 11 janvier 2016, la Présidente du Tribunal des baux a rejeté la réquisition de A.G._____ et B.G._____ tendant à la disjonction de la question de la recevabilité de la demande. Ces derniers ayant réitéré leur réquisition par courrier du 14 janvier 2016, la Présidente du Tribunal des baux les a informés, le 22 janvier 2016, maintenir sa décision et a motivé celle-ci. d) Le 19 février 2016, le Tribunal des baux a tenu l'audience de jugement, lors de laquelle il a entendu les parties. Au cours de dite audience, L._____ et W._____ ont modifié leur conclusion III en ce sens que le loyer mensuel devait être fixé à 1'400 fr. et leur conclusion IV en ce sens que la garantie locative devait être ramenée à 4'200 francs. A.G._____ et B.G._____, quant à eux, ont à nouveau requis que la question de la recevabilité de la demande soit disjointe, réquisition à laquelle les locataires se sont opposés. Le tribunal a rejeté cette réquisition, les motifs de cette décision ayant déjà été exposés dans l'avis du 22 janvier 2016 de la Présidente. En droit : 1.

E. 3.1

L'appelant soutient que l'autorisation de procéder aurait dû être délivrée contre les deux défendeurs au fond, au motif que ceux-ci seraient cobailleurs et donc consorts nécessaires. Tel n'ayant pas été le cas, il prétend que la demande aurait dû être déclarée irrecevable.

E. 3.2

- 7 -

E. 3.2.1

La recevabilité de l'action suppose que le demandeur ait la qualité pour agir (et donc pour appeler), laquelle se distingue de la légitimation active (Bohnet, CPC commenté, op. cit., n. 94 à 96 ad art. 59 CPC). La qualité pour agir fait défaut lorsque le demandeur fait valoir seul un droit qui ne peut être exercé que conjointement ou contre plusieurs personnes (Bohnet, op. cit., n. 100 ad art. 59 CPC). Tel est le cas lorsqu'un lien de consorité nécessaire matériel unit les plaideurs. La question de la consorité nécessaire est examinée d'office par le juge (Jeandin, op. cit., n. 2 ad art. 70 CPC). Il y a consorité matérielle nécessaire en vertu du droit fédéral lorsque plusieurs personnes sont ensemble le titulaire (consorité active) ou le sujet passif (consorité passive) d'un seul droit, de sorte que chaque co-titulaire ne peut pas l'exercer seul ou être actionné seul en justice. Toutefois, selon la jurisprudence, si un membre de la communauté déclare autoriser les autres à agir ou déclare formellement se soumettre par avance à l'issue du procès, ou encore reconnaît d'emblée formellement la demande, sa participation n'est pas nécessaire (ATF 136 III 431 consid. 4.4). C'est le droit matériel qui indique dans quels cas la consorité est nécessaire (ATF 136 III 431 consid. 3.3 ; ATF 138 III 737 consid. 2, JdT 2013 II 379; ATF 140 III 598 consid. 3.2). Sont ainsi consorts nécessaires les membres d'une communauté du droit civil – telle la société simple – qui sont ensemble titulaires d'un même droit (ATF 140 III 598 consid. 3.2). Plusieurs personnes peuvent être cobaiïleresses, par exemple les membres d'une hoirie ou d'une copropriété (Bohnet/Dietschy, Commentaire pratique Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 4 ad art. 253 CO). En matière de droit formateur, où le bail ne peut être annulé ou modifié qu'une seule fois et pour chaque contractant, les cobaiïleurs forment une consorité nécessaire. Ainsi, le locataire doit adresser sa résiliation ou une demande de baisse de loyer à tous les cobaiïleurs (Bohnet/Dietschy, op. cit., n. 13 ad art. 253 CO). Il doit en aller de même de la contestation de loyer initial, la modification éventuelle du montant du loyer devant valoir à l'égard de toutes les parties au rapport de bail.

- 8 -

E. 3.2.2

L'existence d'une autorisation de procéder valable est une condition de recevabilité de la demande (cf. art. 59 CPC), que le tribunal saisi de la cause doit examiner d'office conformément à l'art. 60 CPC (ATF 140 III 70 consid. 5 ; ATF 139 III 273 consid. 2.1). Le tribunal doit notamment vérifier que l'autorisation de procéder porte sur le même objet du litige et les mêmes parties (TF 4A_482/2015 du 7 janvier 2016 consid. 2.1; Bohnet, op. cit., n. 65 ad art. 59 CPC), sauf rectification d'une erreur de plume (JdT 2014 III 23). Lorsque l'autorisation de procéder est délivrée contre un défendeur et que le demandeur agit ensuite contre plusieurs défendeurs, l'autorisation ne sera valable que contre le défendeur cité en conciliation. Si les défendeurs sont des consorts simples, le juge devrait entrer en matière uniquement à l'égard du défendeur qui a été cité en conciliation. Lorsque les défendeurs sont des consorts nécessaires, la demande doit être déclarée irrecevable faute de qualité pour défendre (Bohnet, op. cit., n. 12 ad art. 209 CPC).

E. 3.3.1

En l'espèce, l'appelant déduit sa qualité de cobaiïleur, avec A.G._____, du seul fait qu'ils sont inscrits comme propriétaires communs, en société simple, de l'appartement

litigieux. Il méconnaît cependant que, de même qu'un bailleur n'est pas nécessairement le propriétaire de la chose louée (Lachat, *Le bail à loyer*, 2e éd., Lausanne 2008, n. 1.2.1, p. 70 ; Bohnet/Dietschy, op. cit., n. 3 ad art. 253 CO et les références citées), à l'inverse des propriétaires communs ne sont pas nécessairement cobailleurs. Comme le relèvent les premiers juges, la qualité de partie au rapport de bail dépend en effet du contrat de bail lui-même et de l'interprétation de la convention, selon la volonté réelle des parties, respectivement, si celle-ci n'est pas établie, selon le principe de la confiance. A cet égard, l'absence de droit réel ou obligationnel autorisant la partie bailleuse à remettre l'objet à bail n'a pas d'incidence sur la validité du contrat (Bohnet/Dietschy, op. cit., n. 3 ad

- 9 - art. 253 CO). Il importe dès lors peu de savoir si A.G._____ a ou aurait dû donner son consentement, en vertu des règles internes régissant leur société simple, à ce que l'appelant soit seul signataire du bail et seul partie à la relation contractuelle. Les premiers juges ont retenu à cet égard qu'il ressortait du texte du contrat de bail que la gérance avait voulu, par sa signature, engager l'appelant uniquement, seul le nom de celui-ci figurant sur le contrat ; la gérance avait d'ailleurs également signifié la formule officielle de notification du loyer initial au nom du seul appelant et le fait que celui-ci ne serait pas le seul bailleur n'avait nullement été soulevé lors de l'audience de la commission de conciliation par la gérance ou par l'appelant qui y assistait également. Quant aux intimés, ils avaient également manifesté la volonté de conclure le contrat de bail avec l'appelant uniquement, dès lors qu'ils avaient signé le bail sans réserve et agi devant la commission de conciliation seulement à son encontre, ne procédant au fond également contre A.G._____, copropriétaire de l'appartement, qu'après avoir consulté un avocat, qui avait agi par mesure de sécurité. Les premiers juges ont dès lors retenu que la volonté réelle des parties était de conclure un contrat de bail entre l'appelant B.G._____ et les intimés. Au demeurant, à la lecture du texte sans équivoque du bail, les intimés étaient légitimés à considérer, selon le principe de la bonne foi, que leur partenaire contractuel était B.G._____, aucune autre circonstance du cas d'espèce ne leur permettant de penser que ce texte ne correspondait pas à la volonté de la partie bailleuse. Ces considérations peuvent être confirmées et ne sont d'ailleurs pas remises en question comme telles par l'appelant. En conséquence, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que seul l'appelant était le bailleur des intimés et que celui-ci et A.G._____ n'étaient dès lors pas consorts nécessaires dans le cadre du présent litige.

E. 3.3.2

Dans la mesure où l'appelant semble soutenir que la demande aurait dû être déclarée irrecevable du seul fait que les parties à l'action

- 10 - n'étaient pas les mêmes que celles désignées dans l'autorisation de procéder, le moyen est infondé. En l'occurrence, il y a identité de partie en tant que l'autorisation de procéder et la demande ont été dirigées contre l'appelant. Dans cette mesure, l'autorisation de procéder est valable. Il est vrai que la demande a également été dirigée, par prudence, contre A.G._____, contre qui une autorisation de procéder n'avait pas été délivrée. Toutefois, en l'absence de consorité nécessaire entre cette dernière et l'appelant, la sanction de ce vice ne saurait être l'invalidation totale de l'autorisation de procéder, mais bien son invalidation partielle, en ce sens que, comme les premiers juges l'ont retenu, l'action doit être déclarée irrecevable en tant qu'elle est dirigée contre A.G._____ mais recevable en tant qu'elle est dirigée contre l'appelant. En effet, si l'autorisation de procéder est délivrée, comme dans le cas présent, contre un défendeur et que le ou les demandeurs agissent

ensuite contre plusieurs défendeurs, l'autorisation ne sera valable que contre le défendeur cité en conciliation (Bohnet, op. cit., n. 12 ad art. 209 CPC).

E. 4.1

L'appelant soutient que la demande ne serait pas recevable, faute pour les intimés d'avoir été contraints de conclure le bail par nécessité personnelle ou en raison de la situation sur le marché local du logement.

E. 4.2

Selon l'art. 270 al. 1 CO, lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. a) ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (let. b).

- 11 - Les trois conditions de l'art. 270 CO sont alternatives, si bien qu'il suffit que l'une d'entre elles soit réalisée pour qu'il faille entrer en matière sur la demande de contestation du loyer initial (ATF 136 III 82 consid. 2 ; TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.1, in SJ 2012 I 377). Il appartient au locataire de prouver que l'une de ces trois conditions est réalisée (TF 4C.169/2002 du 16 octobre 2002 consid. 2.1; TF 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.2, in SJ 2013 I 49). En particulier, sous le nouveau droit, la situation personnelle difficile est une alternative indépendante de l'hypothèse où l'état du marché a contraint le locataire à conclure un bail. Le locataire qui se prévaut de la pénurie de logement ne doit pas établir en sus une contrainte personnelle (TF 4A_453/2015 du 18 mai 2015 consid. 2.5 ; TF 4A_691/2015 du 18 mai 2016 consid. 2-3, destiné à la publication). La situation peut être qualifiée de difficile dans les cantons où la pénurie – comme c'est le cas à Genève – est constatée, sur la base d'une étude statistique sérieuse, par le gouvernement cantonal (ATF 136 III 82 consid. 2). Lorsqu'une telle constatation officielle – qui constitue un fait notoire – existe, le locataire est dispensé d'apporter des preuves pour démontrer l'état de pénurie (TF 4A_632/2012 du 2 avril 2013 consid. 2.2). En l'absence d'une réglementation cantonale, un taux de vacance inférieur à 1,5% peut être considéré comme une situation de pénurie (TF 4A_453/2015 du 18 mai 2016 consid. 2.3). Il y a pénurie, selon l'article 4 LFOCL (loi cantonale du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire ; RSV 221.315), lorsque le taux de logements vacants offerts en location, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5% du parc locatif. Constatant que ce taux était de 0,6% au 1er juin 2013, le Conseil d'Etat a rendu la formule officielle au changement de locataire obligatoire dans le canton de Vaud, avec effet au 1er avril 2014, par arrêté du 26 mars 2014 (ALFOCL; RSV 221.315.1), abrogeant l'arrêté du 9 juillet 2001 qui avait déjà rendu obligatoire l'utilisation de ladite formule.

- 12 -

E. 4.3

En l'espèce, dès lors qu'il suffit que l'une des conditions alternatives de l'art. 270 CO soit réalisée pour qu'il faille entrer en matière sur la demande de contestation du loyer initial, les moyens de l'appelant qui tendent à démontrer que les intimés n'auraient pas été contraints de conclure le bail manquent leur cible et n'ont pas à être examinés. Dans la mesure où, selon la jurisprudence, le locataire est dispensé d'apporter des preuves pour démontrer l'état

de pénurie lorsque celle-ci est constatée officiellement – comme c’est le cas dans le canton de Vaud –, c’est en vain que l’appelant soutient que les intimés auraient dû apporter des preuves concrètes sur ce point. Au demeurant, les premiers juges ont relevé – sans que cela ne soit contesté en appel – qu’il ressortait des statistiques établies par le SCRIS que le taux de logements vacants offerts en location était encore de 0,67% dans le canton au 1er juin 2015, et qu’il était plus précisément de 1% dans le district de la Riviera – Pays d’Enhaut où se situait l’appartement litigieux et de 0,8% pour les logements de quatre pièces. Ces taux étant largement inférieurs à celui de 1,5% représentant la limite en dessous de laquelle il y a pénurie, c’est à juste titre que les premiers juges ont considéré que la condition de la pénurie était établie. En outre, on ne voit pas que les locataires commettent un abus de droit à se prévaloir de ce que les conditions légales soient réalisées pour contester le loyer initial. C’est donc à raison que les premiers juges sont entrés en matière sur la demande des locataires.

E. 5.1

L’appelant fait enfin valoir que la méthode du rendement excessif ne serait pas applicable et qu’il y aurait lieu de déterminer le loyer initial admissible selon les critères des loyers usuels du quartier.

- 13 -

E. 5.2

Les critères matériels permettant de juger du bien-fondé d’une demande de baisse du loyer initial se trouvent aux articles 269 et 269a CO. Le bailleur est lié par les facteurs de hausse qu’il a mentionnés sur la formule officielle (immutabilité des motifs invoqués par le bailleur). Le juge ne saurait examiner l’admissibilité du loyer initial à la lumière d’autres critères que ceux figurant dans la formule officielle, lorsque le canton en a rendu l’usage obligatoire, à moins que le locataire ne réclame, de son côté, un tel examen, qui ne peut alors pas lui être refusé (TF 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.1.2 ; TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.1, in SJ 2012 I 377 ; ATF 121 III 547 consid. 2.3). Le locataire peut ainsi faire valoir que le loyer procure un rendement excessif, quand bien même le bailleur a invoqué les revenus du quartier pour justifier le nouveau loyer (TF 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.1.2; ATF 124 III 310 consid. 2b). Toutefois, l’ordre des priorités entre les facteurs absolus est inversé pour les immeubles anciens, où 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’existent plus ou laissent apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique). Ainsi, si le loyer initial ne dépasse pas les limites des loyers usuels, il n’est pas considéré comme abusif, sans qu’il se justifie de procéder à un calcul de rendement (TF 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.1.2 ; TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2, in SJ 2012 I 377 ; TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.3, résumé in JdT 2012 II 113). Un immeuble est dit « ancien » s’il a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies (TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.3, in SJ 2012 I 377 ; TF 4C.323/2001 du 9 avril 2002 consid. 3a in fine, in SJ 2002 I 434). Si l’acquisition ne remonte pas à plusieurs décennies, il faut s’en tenir à la primauté du calcul de rendement, même si le bâtiment a été construit il y a longtemps (TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012, consid. 3.3, in SJ 2012 I 377). Ainsi, pour décider si l’immeuble est ancien, est déterminante la date de la dernière acquisition, respectivement du dernier transfert ; peu importe à

- 14 - cet égard que l'acquéreur ait été déjà l'ayant-droit économique de la société propriétaire de l'immeuble avant son transfert (CACI 2 mars 2015/109 consid. 5a). Il n'est pas contraire au droit fédéral de retenir qu'un immeuble construit ou acquis il y a 26 ou 27 ans, administré professionnellement, n'est pas un immeuble ancien susceptible de justifier un renversement de la hiérarchie des critères (ATF 140 III 433 consid. 3.1.2).

E. 5.3

En l'espèce, c'est en vain que l'appelant invoque le fait que l'immeuble faisant l'objet du bail litigieux aurait été construit il y a près de 26 ans – circonstance qui ne ressort d'ailleurs pas de l'état de fait et qui n'a pas été alléguée en première instance. A supposer établi, ce fait ne serait pas déterminant, dès lors que c'est la date de la dernière acquisition qui doit être prise en compte pour décider si l'immeuble est ancien. Or, l'immeuble en cause a été acquis par l'appelant et A.G._____ le 5 mai 2003, soit environ 12 ans avant la signature du contrat litigieux, de sorte qu'il ne saurait être qualifié d'ancien au sens de la jurisprudence. C'est donc à juste titre que les premiers juges s'en sont tenus à l'examen du rendement excessif invoqué par les locataires, dès lors qu'il n'y avait pas lieu à renversement de l'ordre des priorités entre les facteurs permettant de juger du bien-fondé de la demande de réduction du loyer initial. Pour le surplus, le calcul de rendement auquel les premiers juges ont procédé n'est pas contesté en tant que tel, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'examiner plus avant.

E. 6

Il résulte de ce qui précède que l'appel de A.G._____ doit être déclaré irrecevable et que l'appel de B.G._____ doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'096 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ;

- 15 - RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants A.G._____ et B.G._____, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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