

VD_GERICHTE XA16.001892 vom 16. Februar 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-02-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA16.001892

FR: VD_GERICHTE XA16.001892 du 16 février 2018

IT: VD_GERICHTE XA16.001892 del 16 febbraio 2018

Erwägungen

E. 26

mars 2014 (ALFOCL ; RSV 221.315.1) toujours en vigueur, a rendu obligatoire l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire après avoir constaté une situation de pénurie à l'échelle du canton au 1er juin 2013. 5.3 5.3.1 En l'espèce, il ressort des statistiques vaudoises recensant depuis lors annuellement les logements vacants par district et selon le nombre de pièces que le taux de vacance sur le marché locatif cantonal est demeuré largement inférieur à 1,5% (0,7% en 2014 et en 2015 et 0,9% en 2016), y compris dans le district de [...] (0,7% en 2015). En 2015, seuls 16 logements de deux pièces étaient disponibles à la location dans le district de [...]. La situation de pénurie est donc établie par la statistique cantonale dans le cas d'espèce. 5.3.2 Cela étant, on ne saurait suivre l'appelante lorsqu'elle fait valoir que l'intimé n'aurait pas allégué ni invoqué le contenu de la statistique vaudoise relative à la situation sur le marché locatif. En effet, la maxime inquisitoire sociale est applicable à la recevabilité de la contestation du loyer initial. Or la situation de pénurie est d'une part constatée par l'ALFOCL de 2014, lequel n'a pas été révoqué ; par ailleurs, même en vérifiant à l'aune de la jurisprudence fédérale que la situation de

- 18 - pénurie avait perduré en 2015, les premiers juges pouvaient se fonder sur la statistique cantonale topique, s'agissant d'une publication officielle, accessible à tous et en ligne, soit d'un fait notoire (art. 151 CPC), qui n'a pas besoin d'être prouvé ni allégué (ATF 143 IV 380 consid. 1.2 ; ATF 137 III 623 consid. 3 ; ATF 135 III 88 consid. 4). 5.3.3 Contrairement à ce que prétend l'appelante, la statistique vaudoise apparaît conforme aux réquisits de la jurisprudence fédérale et documente, tant en 2015 que depuis lors, une situation de pénurie sur le marché locatif dans le district de [...] concerné. La statistique en question répond non seulement à l'exigence posée à l'art. 4 LFOCL visant une situation de pénurie sur le marché locatif à l'échelle du canton, mais va au-delà, puisqu'elle documente la situation sur le marché locatif par district et par type de logement. La situation du marché locatif dans le district de [...] en particulier reste tendue, puisqu'elle affiche un taux de vacance de 0,7 % en 2015. La pénurie est donc établie. Au vu de ce qui précède, la question de la conformité de l'ALFOCL à la jurisprudence fédérale peut rester indécise. 5.3.4 Nonobstant les critiques de la doctrine que l'appelante semble reprendre à son compte, la jurisprudence du Tribunal fédéral quant au caractère alternatif des conditions posées à l'art. 270 al. 1 let. a, respectivement let. b, CO pour admettre une situation de contrainte ouvrant la voie de la contestation du loyer initial est désormais suffisamment établie. Par ailleurs, dans le canton de Vaud, la situation de pénurie, durable, justifie l'entrée en matière sur la contestation du loyer initial indépendamment de toute autre condition (cf. également CACI du 16 août 2016/454 consid. 4.2.3). Enfin, la primauté de la réglementation légale résultant de l'art. 270 CO sur le principe de la fidélité contractuelle (pacta sunt servanda) ressort déjà de son caractère impératif ; au surplus, elle a été admise de longue date par la jurisprudence

fédérale (cf. notamment ATF 117 la 328 consid. 3c/cc), de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

- 19 - Au vu de ce qui précède, la question de savoir si le loyer a ou non été augmenté au changement de locataire (cf. art. 270 al. 1 let. b CO) peut également rester indécise. 6. 6.1 En dernier lieu, l'appelante critique la façon dont le loyer a été fixé par les premiers juges. Elle remet en cause, en particulier, la statistique à laquelle ces derniers se sont référés ; d'une part, elle fait valoir qu'elle n'en pas eu connaissance, cette statistique ayant été produite à l'audience de jugement à laquelle elle n'a pas comparu et, d'autre part, en conteste le caractère probant, prétendant qu'il faudrait se référer au loyer payé par le précédent locataire, qui résulterait des pièces produites par l'intimé lui-même. Cela étant, l'appelante ne remet pas en cause la constatation des premiers juges selon laquelle, faute d'avoir produit les pièces établissant la date de l'acquisition de l'immeuble, respectivement de la construction de celui-ci, la partie locataire demanderesse était en droit de faire porter l'examen du loyer initial sur le rendement net de la chose louée ; elle ne conteste pas non plus n'avoir pas produit les pièces nécessaires à cet examen. 6.2 Lorsque le bailleur refuse ou néglige de produire sans justification les pièces nécessaires au calcul de rendement ou au critère des loyers du quartier, il faut distinguer selon que le juge dispose ou non de données statistiques cantonales ou communales. Si le juge dispose de telles données statistiques, il doit en tenir compte en tant que repère objectif pour fixer le loyer admissible, en pondérant le cas échéant les chiffres en fonction des caractéristiques des locaux, du loyer payé par le précédent locataire, si ce loyer est connu, respectivement établi, ou de l'expérience du juge (cf. Dietschy-Martenet, op. cit., n. 64 ad art. 270 CO et les réf. cit. ; Bättig, in Müller, Hrg. Wohn- und Geschäftsraummiète, 2016, n. 1.134, pp. 59-60, lequel écarte cependant le critère du loyer précédent au motif de l'application de la méthode absolue).

- 20 - 6.3 6.3.1 L'appelante ne saurait se plaindre d'une violation de son droit d'être entendue au motif que les premiers juges se sont référés à une statistique établie par l'OFS, dont une impression a été produite à l'audience par le locataire intimé (P. 15). Elle ne peut s'en prendre qu'à elle-même de n'avoir pas comparu à l'audience après avoir été dûment informée de son maintien (cf. consid. 4.3 supra). Conformément à l'art. 147 al. 2 et 3 CPC, le défaut de l'appelante à l'audience de jugement, après que celle-ci avait été informée du fait que la procédure suivrait son cours même en son absence, est sans incidence sur la possibilité de procéder à l'instruction : la procédure simplifiée étant applicable (art. 243 al. 2 let. c CPC), les allégations et moyens de preuve étaient recevables jusqu'à ce que le tribunal entre en délibération (art. 229 al. 3, en conjonction avec l'art. 247 al. 2 let. a CPC ; ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2 ; ATF 142 III 402 consid. 2.1 ; TF 4A_36/2017 du 2 mars 2017 consid. 6). S'agissant au surplus d'une statistique officielle au caractère notoire, aisément consultable en ligne (cf. pour l'année 2015 sur le site de l'OFS : <http://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/loyer.assetdetail.2243094.html>, ou encore, au niveau cantonal : <http://www.stat.vd.ch/Default.aspx?DocID=1221&DomId=1851>), l'appelante ne peut décemment pas prétendre n'en avoir toujours pas connaissance. Enfin, l'appelante n'a pas collaboré à l'instruction, amenant les premiers juges à ne pas prendre en considération l'indication figurant sur la formule officielle, de façon parfaitement justifiée (cf. consid. 3.3.2 supra). 6.3.2 Pour le surplus, l'appelante se limite à critiquer la prise en compte de la statistique de l'OFS, alors que les premiers juges s'y sont référés : « faute de mieux », en particulier faute de pouvoir procéder – en l'absence des pièces justificatives qui auraient dû être produites par la

bailleresse appelante – à l'examen du rendement net, réclamé à bon escient par la partie locataire, et qu'ils n'ont pas fondé leur appréciation sur ce seul élément, mais l'ont complété en prenant en compte les

- 21 - particularités de l'objet loué, soit en l'occurrence la taille, l'absence de travaux de rénovation et l'état du logement – tel qu'il ressort de l'état des lieux et des photographies au dossier –, y compris la simplicité de son agencement, de même que la situation de l'immeuble dans un « environnement urbain sans charme particulier ». Outre les éléments précités, les premiers juges se sont également référés à leur expérience et à leur connaissance du marché cantonal, pour admettre en définitive un loyer annuel de l'ordre de 210 à 220 fr. par m² et fixer à 1'000 fr. le loyer initial de l'objet du bail litigieux (d'une surface d'env. 55 m²). Dans la mesure où l'appelante ne prend pas position sur les autres éléments d'appréciation retenus par le jugement attaqué à l'appui de la détermination du loyer initial, sa critique est insuffisamment motivée et manque sa cible. Au demeurant, la démarche à laquelle les premiers juges se sont livrés est non seulement admissible (cf. consid. 6.2 supra), mais apparaît en outre objective et adéquate. En particulier, compte tenu du manque de collaboration de la partie appelante et des motifs invoqués par l'intimé à l'appui de sa réquisition de production du bail du précédent locataire, les premiers juges étaient fondés à ne pas prendre en considération le montant du loyer précédent ressortant de la formule officielle. Le moyen doit être rejeté, ce qui scelle le sort du litige. 7. 7.1 En conséquence, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé. 7.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 876 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), et compensés avec l'avance de frais qu'elle a fournie (art. 111 al. 1 CPC).

- 22 - 7.3 Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à déposer une réponse.

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