

# **VD\_GERICHTE XA18.017763 vom 10. September 2021**

VD Tribunal cantonal, 2021-09-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XA18.017763](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA18.017763)

FR: VD\_GERICHTE XA18.017763 du 10 septembre 2021

IT: VD\_GERICHTE XA18.017763 del 10 settembre 2021

## **Erwägungen**

### **E. 3.1**

Les appelants ont conclu en premier lieu à ce que le loyer de l'appartement litigieux soit fixé à 1'315 fr. par mois dès le 1er décembre 2017.

### **E. 3.2**

Conformément à l'art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC, l'autorité d'appel peut renvoyer la cause en première instance lorsque l'état de fait doit être complété sur des points essentiels. En cas d'annulation selon cette disposition, les premiers juges sont liés par les considérants de la décision de renvoi. En principe, leur nouvelle décision est elle aussi susceptible d'appel, pour violation du droit ou constatation inexacte des faits selon l'art. 310 CPC. L'autorité d'appel est alors elle-même liée par les considérants de sa propre décision antérieure, y compris par les instructions données à l'autorité de première instance, et son examen ne peut désormais plus porter que sur les points nouvellement tranchés par cette autorité-ci (ATF 143 III 190 consid. 1.5 ; TF 4A\_646/2011 du 26 février 2013 consid. 3.2, RSPC 2013 p. 319, non publié à l'ATF 139 III 190 ; CACI 20 septembre 2018/530 consid. 5.1 ; CACI 13 novembre 2018/640 consid. 1.1 ; CACI 21 avril 2021/190 consid. 2).

### **E. 3.3**

Par jugement du 14 septembre 2018, le tribunal a notamment fixé à 1'562 fr. le loyer mensuel net initial dû par les appelants à l'intimée dès le 1er décembre 2017. Les appelants n'ont pas interjeté appel contre ce jugement, de sorte qu'il faut considérer qu'ils ont admis le montant du loyer arrêté par les premiers juges. Le principe de l'arrêt de renvoi empêche les appelants de conclure à un loyer inférieur à celui qu'ils avaient admis dans un premier temps.

- 10 - En conséquence, la conclusion des appelants qui tend à fixer le loyer initial net à 1'315 fr., l'intimée devant restituer aux appelants le trop-perçu de loyer correspondant à un montant de 965 fr. par mois – soit 38'600 fr. jusqu'au jour du dépôt de l'appel – est irrecevable.

#### **E. 3.3.3**

; Stastny, op. cit., nn. 57 et 59). Le pouvoir d'appréciation dont dispose le tribunal permet ainsi de pallier le défaut de données par une évaluation de celles-ci fondée sur des modèles théoriques reconnus (CACI 21 décembre 2018/729 consid. 3.3.3 ; Weber, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6e éd., Bâle 2015, n. 12a ad art. 269 CO). Cette manière de procéder permet d'éviter que la partie qui ne collabore pas à la preuve puisse bénéficier d'une « prime à l'abus » en se basant sur les statistiques, au cas où il résulterait que le loyer calculé et fixé d'après le rendement net fût inférieur à un loyer apprécié et fixé sur la base de ces statistiques (CACI 21 décembre 2018/729 consid. 3.3.3 ; Stastny, op. cit., n. 60 et

notule 65).

#### **E. 4.1**

Les appelants formulent plusieurs critiques sur la méthode de fixation du loyer initial appliquée par les premiers juges.

#### **E. 4.2**

Lorsque, dans le cadre de l'appréciation des preuves lui servant à fixer le loyer initial, le juge tient compte des statistiques, les chiffres peuvent être pondérés en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou encore de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid. 2.1 ; TF 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1 et réf. cit.). Cela, sachant que le loyer payé par le précédent locataire n'est à lui seul pas déterminant dans le cadre de la méthode de calcul absolue du loyer (TF 4A\_513/2016 du 18 avril 2017 consid. 4.2.3). Toutefois, dans les deux hypothèses, les statistiques ne constituent un critère objectif à considérer que « faute de mieux » (TF 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1 et 3.3.2). Dès lors que les statistiques ne constituent un repère objectif utile pour fixer le loyer admissible que « faute de mieux » et dès lors que le Tribunal fédéral autorise déjà le recours à des données abstraites en matière de fixation du loyer (par ex. lorsque le bailleur connaît des difficultés dans la preuve de l'évolution des charges d'entretien et d'exploitation de son immeuble : cf. TF 4A\_88/2013 du 17 juillet 2013 consid. 4.1, CdB 2013 114, cité par Stastny, La détermination du loyer initial en cas de nullité ou de contestation, in 20e Séminaire de droit du bail, Neuchâtel 2018, n. 59 notule 64), la Cour de céans a, comme l'a suggéré Stastny, confirmé la possibilité pour le locataire de recourir à des données abstraites, soit des données générales d'expérience qui ne sont

- 11 - pas déduites des pièces produites, en lieu et place des éléments concrets de preuve que sont les documents comptables propres à l'immeuble litigieux et qui n'ont pas été produits (CACI 21 décembre 2018/729 consid.

#### **E. 4.3.1**

Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir établi le montant du loyer initial net en se fondant sur les statistiques officielles. Ils considèrent que ledit loyer aurait dû être fixé en procédant à une comparaison des logements similaires. Ils estiment en outre que les premiers juges ne pouvaient pas examiner l'admissibilité du loyer initial à la lumière d'autres critères que ceux qui figuraient dans la formule officielle de conclusion du nouveau bail. Par arrêt du 30 octobre 2019, la Cour de céans a annulé le jugement du 14 septembre 2018 et a renvoyé la cause aux premiers juges pour qu'ils procèdent à un nouvel examen du loyer initial en se fondant sur les statistiques qui devraient être pondérées en fonction des caractéristiques du bien litigieux. La Cour de céans a ainsi définitivement tranché la question de la méthode de calcul du loyer initial et l'autorité de l'arrêt de renvoi empêche d'y revenir. C'est donc en vain que les appelants plaident l'existence d'un loyer abusif sur la base d'une comparaison avec les loyers du quartier et

- 12 - reviennent sur le contenu de la formule officielle de conclusion du bail, ces deux griefs devant être rejetés.

#### **E. 4.3.2**

Les appelants soutiennent qu'il n'existerait pas, ni dans le canton de Vaud, ni dans le canton de Genève, de statistiques officielles satisfaisant aux exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF

(Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, RS 221.213.11). Les appelants avaient déjà soulevé cette question lors du précédent appel. La Cour de céans y avait répondu au consid. 3.3 de l'arrêt du 30 octobre 2019 et avait exposé que, dans un arrêt du 16 février 2018 (n° 100), les juges cantonaux avaient considéré que « la statistique vaudoise apparaît conforme aux réquisits de la jurisprudence fédérale et [...] répond non seulement à l'exigence posée à l'art. 4 LFOCL [loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire, BLV 221.315] 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 ». Les appelants ne peuvent donc pas valablement soutenir que l'autorité précédente aurait dû uniquement fonder son appréciation sur les cinq logements comparatifs du quartier, au détriment des statistiques officielles. Les appelants font valoir subsidiairement que le tribunal ne devait pas se fonder sur les statistiques publiées par l'OFS établissant le « loyer moyen par m2 en francs selon le nombre de pièces, par canton » puisqu'elles ne prendraient pas en compte l'âge de l'immeuble ni les disparités de loyers en fonction des régions. Selon eux, les statistiques publiées par l'OFS libellées « Loyer moyen en francs selon l'époque de construction et le nombre de pièces, par grandes régions » seraient plus adaptées à l'examen du loyer initial. Ils parviennent à la conclusion que, sur la base de celles-ci, pour un appartement de quatre pièces dans la région lémanique, construit dans les années 60, le loyer moyen est de 1'315 francs. Toutefois, comme exposé ci-dessus, cette conclusion est irrecevable (cf. consid. 3.3 supra).

- 13 -

#### **E. 4.3.3**

Les appelants critiquent ensuite la pondération vers le haut par le tribunal du montant de 1'637 fr. arrêté sur la base des statistiques. Ils contestent les caractéristiques positives retenues par les premiers juges – en particulier le « standing » de l'immeuble – et font valoir que l'immeuble serait vétuste et manquerait d'entretien, que la cheminée serait inutilisable, que la vue panoramique serait commune à une grande partie des immeubles sis à [...] et que la cuisine serait particulièrement petite. En premier lieu, les appelants n'apportent pas la preuve de la vétusté de l'appartement et de son manque d'entretien, la seule pièce qu'ils fournissent à l'appui de leur allégation étant irrecevable (cf. consid. 2.4 supra). Par ailleurs, la majorité des critiques qu'ils formulent à l'encontre de leur logement ne ressort pas de l'état de fait, voire est contredite par les constatations des premiers juges, que les appelants ne remettent pas valablement en cause sous cet angle. En effet, lors de l'inspection locale, le tribunal a reconnu à l'appartement des caractéristiques supérieures à la moyenne. En particulier, l'immeuble est situé dans un quartier calme et privilégié, au bord du lac, sans voisinage proche et entouré de verdure. L'appartement est situé au 5e étage et est doté d'une grande baie vitrée (avec doubles vitrages) qui donne sur un balcon-terrasse de plus de 16 m2 avec une vue sur les jardins, le lac et les montagnes. Les étages sont desservis par deux ascenseurs datant de 2017. L'architecture de l'entrée de l'immeuble, ses matériaux et le tableau qui y est exposé confèrent à l'immeuble un certain standing. Les aspects négatifs n'ont pas été occultés par le tribunal, qui a pris soin de mentionner notamment l'aspect vétuste de l'extérieur de l'immeuble, la peinture qui s'écaille, le béton qui présente des ébréchures, la peinture usée des murs des parties communes et la cheminée inutilisable. Les appelants ne démontrent aucunement leur allégation vague selon laquelle « une grande partie des immeubles situés à [...] » jouirait d'une vue sur le lac et les montagnes. Il est

indéniable qu'une telle vue depuis l'appartement et depuis le balcon-terrasse constitue un

- 14 - élément à prendre en compte dans la pondération du loyer (par exemple : TF 4A\_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. A). S'agissant de la cheminée, les appelants rejoignent en réalité le raisonnement des premiers juges puisqu'ils estiment que, dénuée de son usage principal, il fallait considérer qu'elle n'existait pas et ne pas la retenir comme élément de pondération dans la fixation du loyer initial. C'est précisément la conclusion à laquelle est parvenu le tribunal, qui a considéré que la cheminée, puisqu'elle ne pouvait plus être utilisée « ne [pouvait] pas entrer en ligne de compte dans la fixation du loyer initial. Celui-ci [devait] en effet correspondre à la rémunération de la chose dans l'état qui a été convenu entre les parties ». De même, la cuisine est certes petite, mais les premiers juges l'ont qualifiée « d'habitable », ce qui sous-entend qu'on peut y manger assis en plus d'y cuisiner. Les appelants soutiennent que les travaux de réfection des parquets, des murs, des plafonds, des boiseries et de l'électricité, constituaient de purs travaux d'entretien qui ne devraient pas intervenir dans la fixation du montant du loyer initial. Force est de constater toutefois que ces éléments n'ont pas fondé à eux seuls la pondération du loyer vers le haut, ces travaux ayant été mentionnés dans le cadre de la description globale de l'appartement, dont les éléments caractéristiques et déterminants pour la pondération ont été exposés ci-dessus. Ils ne sauraient donc être déterminants. D'ailleurs, dans une argumentation subsidiaire, les appelants reconnaissent que « l'appartement des appelants lui-même est entretenu » et que, de ce fait, « une pondération à la hausse des statistiques [...] pourrait [...] être admissible ». La problématique des rénovations à venir est exorbitante de l'état de fait et est à ce titre irrecevable, comme déjà exposé ci-dessus (cf. consid. 2.4 supra). En conséquence, le tribunal a relevé que les qualités particulières du logement en cause dépassaient nettement les

- 15 - caractéristiques négatives. Ainsi, sur la base des éléments à disposition, de leur expérience et de leur connaissance du marché locatif cantonal, les premiers juges étaient fondés, sans abuser de leur pouvoir d'appréciation, à pondérer le loyer statistique vers le haut en le faisant passer de 1'637 fr. à 1'800 francs.

## **E. 5**

En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 CPC in fine dans la mesure où il est recevable, et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'164 fr. (art. 92 al. 2 CPC et 62 al.1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

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