

# VD\_GERICHTE XA19.005612 vom 1. April 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-04-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XA19.005612](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA19.005612)

FR: VD\_GERICHTE XA19.005612 du 1 avril 2021

IT: VD\_GERICHTE XA19.005612 del 1 aprile 2021

## Erwägungen

### E. 1

La défenderesse Q. \_\_\_\_\_ SA est propriétaire des parcelles nn. [...] à [...], sises [...], à [...]. La défenderesse a construit sur les parcelles précitées un nouveau quartier « Z. \_\_\_\_\_ » divisé en cinq secteurs. Le bâtiment C du secteur 4 a été érigé sur la parcelle n. [...], sise [...], à [...]. Son coût de construction s'est élevé à 21'107'870 fr. 60 et celui de l'achat de la part de terrain relative à cette parcelle à 6'233'607 fr. 80. L'immeuble en cause a été livré à la fin de l'année 2017 et les premières locations ont débuté le 1er décembre 2017. Les baux d'habitations de ce nouveau quartier sont en principe conclus pour une durée de cinq ans.

#### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes

- 9 - patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

#### E. 1.2

En l'espèce, déposé 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, à l'état des conclusions prises en première instance, est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2.

### E. 2

a) Par contrat conclu le 5 octobre 2018, les demandeurs, J. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_, ont pris à bail de la défenderesse un appartement de 4,5 pièces, de 90,57 m<sup>2</sup>, n° [...], au 6e étage de l'immeuble [...] sis [...]. Ce bail a été conclu pour une durée initiale allant du 1er novembre 2018

- 5 - au 31 octobre 2023, renouvelable de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné trois mois à l'avance. Le loyer mensuel net convenu s'élève à 2'610 fr., auquel s'ajoute un acompte de frais accessoires de 320 fr. par mois. Le contrat de bail stipule que le loyer net est diminué d'un montant mensuel de 200 fr. jusqu'au 30 novembre 2019 et que le montant de 320 fr. figurant comme acompte de frais accessoires sur le contrat de bail sera perçu de manière forfaitaire jusqu'au 31 décembre 2019. Selon l'art. 3 du contrat de bail, le loyer a été fixé sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation (ci-après : IPC) de 101.8 points (décembre 2018 – base décembre 2015). L'art. 6 de ce contrat liste les frais de

chauffage, frais accessoires et de préparation d'eau chaude, à savoir : « Energie de chauffage, Abonnement entretien chauffage, Entretien pompes, Traitement d'eau, Electricité chauffage, Electricité eau chaude, Maintenance, surveillance, Détartrage boiler et conduites, Ebouage, Relevés des compteurs, Frais administratifs, Energie eau chaude. Services de conciergerie, Charges sociales, Frais de conciergerie, Abonnement entretien ascenseur, Abonnement entretien ventilation, Abonnement système anti-incendie, Abonnement sécurité, surveillance, Electricité locaux communs, Electricité installations communes, Eau, Epuration et taxes, Evacuation des ordures, Entretien extérieur et jardin, Déneigement et salage, Curage canalisations, Frais administratifs, Infrastructures quartier, Entretien extérieur quartier ». b) Une formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail a été établie le 5 octobre 2018 et remise aux demandeurs. Cette formule indique que le loyer mensuel net payé par le précédent locataire, depuis le 1er décembre 2019 (probablement depuis le 1er janvier 2018, après correction d'une erreur de plume) était le même que celui payé par les demandeurs, soit 2'610 fr. par mois. c) Les demandeurs ont encore pris à bail de la défenderesse la place de parc intérieure n. [...] située au 2e sous-sol du parking sis [...], selon contrat de bail à loyer séparé du 17 octobre 2018. Le bail a débuté le 1er novembre 2018 et se terminera le 31 octobre 2023, renouvelable - 6 - tacitement de cinq ans en cinq ans sauf avis de résiliation trois mois à l'avance. Le loyer mensuel net de cette place de parc s'élève à 185 francs.

### **E. 2.1**

L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019 [cité ci-après : CR CPC], nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC ; JdT 2011 III 43 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

### **E. 2.2**

Les pièces produites à l'appui de l'appel ne sont recevables qu'aux conditions cumulatives de l'art. 317 al. 1 CPC – applicable en deuxième instance même sous l'empire de la maxime inquisitoire sociale selon l'ATF 138 III 625 consid. 2 – qui prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions d'être invoqués ou produits sans retard (let. a) et de ne pas avoir pu être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui

- 10 - s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). En particulier, il n'est pas admissible d'introduire en appel un moyen de preuve visant à prouver un fait qui, en faisant preuve de la diligence requise, aurait déjà pu être présenté en première instance (TF 5A\_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.4). En l'espèce, outre une procuration et le jugement querellé, l'appelante produit une « copie de l'expertise technique au 31 décembre 2018 ». Cette pièce existait déjà en première instance et aurait pu être produite à ce stade. Elle est donc irrecevable, car tardive, les conditions de l'art. 317 CPC n'étant pas remplies. Il ne s'agit par ailleurs pas d'un moyen de preuve invoqué à l'appui de vrais novas ou de

pseudo novas excusables (Bastons Bulletti, Petit Commentaire CPC [ci-après : PC CPC], 2021, n. 15 ad art. 317 CPC). Partant, la pièce 3 ne sera pas prise en considération dans le cadre de l'examen du présent appel.

### E. 3

a) Le 13 novembre 2018, les demandeurs ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon (ci-après : commission de conciliation) d'une requête à l'encontre de la défenderesse tendant à la contestation du loyer initial et au remboursement des parts de loyer versées en trop. La requête en question était signée par les locataires eux-mêmes et avait notamment la teneur suivante : « [...] Le montant des loyers ont été initialement fixés par le bailleur à CHF 2'610.- par mois pour l'appartement, respectivement CHF 185.- pour la place de parc. Nous estimons que ces montants sont abusifs. Fondés sur l'article 270 du Code des obligations, nous les contestons par la présente. Nous demandons que le bailleur nous rembourse le trop perçu dans les vingt jours suivant jugement définitif et exécutoire. [...] ». En préambule de sa proposition de jugement du 12 décembre 2018, la commission de conciliation a indiqué : « Vu qu'il s'agit de la fixation d'un loyer pour une deuxième location (première occupation du logement neuf qui a duré semble-t-il du 1er janvier au 30 octobre 2018), que l'immeuble fait partie d'une promotion importante, en cours de construction, la fixation du loyer par le bailleur a été faite en fonction de l'état du marché à [...]. » Les demandeurs s'étant opposés à la proposition de jugement de la commission de conciliation, le 4 janvier 2019, celle-ci leur a délivré une autorisation de procéder au contenu suivant : « - Vu la requête du 13.11.2018 présentée par les locataires Madame et Monsieur G.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ concluant à une contestation du loyer initial de l'appartement et de la place de parc, demande de remboursement du trop perçu - Vu la proposition de jugement du 12.12.2018 - Vu l'opposition des demandeurs du 29.12.2018 à la proposition de jugement La Commission de conciliation 1. délivre aux demandeurs Madame et Monsieur G.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ une autorisation de procéder. »

- 7 - b) Les demandeurs ont porté leur cause devant le Tribunal des baux par demande du 4 février 2019, et ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le loyer net dû par G.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ pour leur appartement sis [...] à [...] soit déclaré excessif au sens des art. 269 et 269a CO (1), à ce que le loyer net dû par G.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ pour leur appartement soit abaissé d'un montant de 1'110 fr. par mois à partir du 1er novembre 2018 (2), à ce que le loyer net dû par G.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ pour leur appartement soit fixé à 1'500 fr. par mois dès le 1er novembre 2018 (3), à ce que le loyer net dû par G.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ pour le garage sis [...] à [...] soit fixé à 150 fr. par mois dès le 1er novembre 2018 (4), à ce que Q.\_\_\_\_\_ SA soit débitrice de tous les montants payés indûment par les locataires dès le 1er novembre 2018, concernant leur loyer de l'appartement loué (5), à ce que Q.\_\_\_\_\_ SA doive payer aux demandeurs tous les montants payés indûment par eux, soit 4'440 fr., valeur au 28 février 2019 (6) et à ce que la garantie locative soit diminuée du montant alloué aux points 2 et 3 (7). Dans ses déterminations du 30 avril 2019, la défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité de la demande et subsidiairement, à son rejet. c) Une première audience a été tenue le 20 juin 2019, lors de laquelle le témoin [...] a été entendu. A cette occasion, les demandeurs ont admis que le calcul de rendement brut auquel le tribunal pourrait devoir se livrer soit opéré sur la base des pièces produites par la défenderesse, notamment sur la base des chiffres ressortant de la pièce 115 « copie du

document RN204f Pré-boucllement du S4 au 12 décembre 2018 ». d) Par courrier du 17 décembre 2019, les demandeurs ont précisé et augmenté leurs conclusions en ce sens que le loyer net dû pour leur appartement soit fixé à 1'400 fr. par mois dès le 1er novembre 2018 (3) et à ce que Q. \_\_\_\_\_ SA doive immédiatement leur restituer la somme de 14'340 fr. (1'010 fr. [2'410 fr. payé – 1'400 fr.] x 13 mois = 13'130 fr., à

- 8 - titre de loyers payés en trop pour la période du 1er novembre 2018 au 30 novembre 2019, + 1'210 fr. [2'610 fr. – 1'400 fr.] x 1 mois pour la période du 1er au 31 décembre 2019) avec intérêts de 5 % l'an (4bis). e) Lors de la seconde audience, le 19 décembre 2019, le Tribunal des baux a procédé à l'inspection locale de l'appartement litigieux, de l'immeuble et de ses alentours. Il a notamment été constaté que la cuisine de l'appartement litigieux était équipée d'un électroménager de qualité moyenne à supérieure, soit d'un four steamer à air pulsé, de quatre plaques vitrocéramiques, d'une hotte de ventilation dont le filtre à charbon est changé tous les deux ans par le concierge aux frais du bailleur, d'un frigo/congélateur et d'un lave-vaisselle encastré. L'isolation phonique des appartements est excellente, les chambres sont de taille standard à grande et l'appartement est équipé de sa propre colonne de lavage. L'appartement dispose également de deux terrasses avec un dégagement et une vue. Le tribunal a également noté un certain soin dans l'aménagement des communs : par exemple le hall d'entrée de l'immeuble est pourvu d'un grand miroir entouré d'une structure décorative en bois, un interphone permet de communiquer avec chacun des appartements, le parking est sous vidéosurveillance, l'éclairage a été étudié pour qu'il n'y ait pas de zone d'ombre et plusieurs parkings à vélos ont été aménagés pour permettre de garer les vélos tant à l'extérieur qu'à l'intérieur. Lors de la même audience, les demandeurs ont produit un calcul de rendement. En droit : 1.

### **E. 3.1**

L'appelante invoque une violation des art. 84, 85 et 272 (recte : 202) CPC. D'après elle, comme les intimés n'ont pas chiffré leurs prétentions dans le cadre de la procédure de conciliation, l'autorisation de procéder délivrée ensuite de l'opposition à la proposition de jugement serait viciée et conduirait à l'irrecevabilité de la demande au fond.

### **E. 3.2**

Selon l'art. 202 al. 1 et 2 CPC, la requête de conciliation doit notamment contenir les conclusions et la description de l'objet du litige. Ces deux exigences permettent de circonscrire le litige et d'assurer une certaine prévisibilité au processus de conciliation et ses éventuelles suites procédurales (TF 4A\_222/2017 du 8 mai 2018 consid. 4.1.1 ; TF 5A\_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1). La formulation des conclusions ne doit cependant pas être soumise aux mêmes exigences que celles de la procédure au fond, car la procédure de conciliation est largement informelle, l'objectif étant seulement de permettre à la partie intimée de se faire une idée de ce qui lui est réclamé (Baumann Wey, Die unbezifferte Forderungsklage nach Art. 85 ZPO, thèse Lucerne,

- 11 - Zurich/Bâle/Genève 2013, n. 585 p. 220 ; Egli, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2e éd., Zurich/St-Gall 2016, n. 7 ad art. 202 CPC ; Dietschy-Martenet, Bail à loyer et procédure civile, Bâle 2018, n. 273 p. 116). Il ne faut pas perdre de vue que le préalable de conciliation vise principalement le règlement amiable du litige (art. 201 al. 1 CPC) et l'examen de questions procédurales ne doit pas remettre en cause cette fonction (Bohnet, Les défenses en procédure civile suisse, RDS 2009 II 185 ss, p. 216). Le Tribunal fédéral considère ainsi que l'autorité de conciliation ne peut déclarer une requête irrecevable que

lorsque son incompétence est manifeste (ATF 146 III 265 consid. 4.2 ; ATF 146 III 47 consid. 4.2). Il a au demeurant précisé que s'il fallait systématiquement renouveler une procédure de conciliation en raison de l'invalidité de l'autorisation de procéder délivrée, cette solution serait trop formaliste et schématique, en particulier lorsque le défendeur a pris part à la procédure de conciliation sans émettre la moindre réserve, le grief tiré de l'incompétence locale de l'autorité saisie ne devant pas servir de prétexte à des « manœuvres dilatoires » (ATF 146 III 265 consid. 5.5.2). L'art. 85 CPC autorise la partie demanderesse à introduire une demande en paiement non chiffrée lorsqu'elle se trouve dans l'impossibilité d'indiquer d'entrée de cause le montant de sa prétention. Il en va par exemple ainsi de la prétention du locataire en restitution des parts de loyer versées en trop cumulée à une action en contestation du loyer initial (ATF 146 III 82 consid. 4.1.3). Il appartient néanmoins au demandeur d'indiquer une valeur litigieuse minimale provisoire (art. 85 al. 1 CPC dernière phrase). Cette exigence s'explique par le fait qu'un certain nombre de questions procédurales, qui doivent être résolues en début de procès, sont dépendantes de cette valeur, comme la compétence matérielle, le montant de l'avance de frais ou le type de procédure applicable (Message CPC 2006, p. 6900 ; Heinzmann, La procédure simplifiée, une émanation du procès civil social, thèse d'habilitation Fribourg, Zurich/Bâle/Genève 2018, n. 186 p. 114 s.). Une telle indication vaut déjà en procédure de conciliation (Baumann Wey, op. cit., n. 587 p. 221 ; Bohnet, CR CPC, op. cit., n. 25 ad art. 85 CPC). Le demandeur peut cependant y renoncer lorsque la compétence, l'avance de frais ou le type

- 12 - de procédure ne dépendent pas de la valeur litigieuse (Dorschner, Basler Kommentar, ZPO, 3e éd., Bâle 2017, n. 9 ad art. 85 CPC ; question laissée ouverte in : TF 4A\_502/2019 du 15 juin 2020 consid. 5.1.1). Le devoir d'interpellation (art. 56 CPC), renforcé sous l'empire de la maxime inquisitoire sociale de l'art. 247 al. 2 CPC (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1), impose au juge d'inviter la partie requérante à préciser des conclusions imprécises ou contradictoires (TF 4A\_584/2017 du 9 janvier 2019, consid. 10.5 ; TF 4A\_373/2018 du 13 mars 2019 consid. 2.3). La portée de ce devoir dépend des circonstances du cas particulier, notamment de l'inaptitude de la partie concernée ou à l'inverse de la présence d'un représentant professionnel (TF 4A\_235/2016 du 7 mars 2017 consid. 2.4 ; Heinzmann, PC CPC, op. cit., n. 16 ad art. 84 CPC). Selon le Tribunal fédéral, l'autorité de conciliation doit attirer l'attention des parties en cours de procédure sur les éventuels vices touchant leurs conclusions, en leur accordant éventuellement un délai pour rectifier (art. 132 CPC) l'acte (TF 5A\_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1). Selon la jurisprudence de la Cour de céans en matière de demande en paiement non chiffrée, le défaut d'indication d'une valeur litigieuse minimale n'entraîne pas l'irrecevabilité de l'acte, mais le tribunal doit soit déterminer lui-même cette valeur, soit interpellier le demandeur à ce sujet (CACI 13 novembre 2012/524, JdT 2012 III 230 consid. 3a/b). Enfin, il y a formalisme excessif, contraire à l'art. 29 al. 2 Cst, lorsque des règles de procédure sont appliquées avec une rigueur que ne justifie aucun intérêt digne de protection, au point que la procédure devient une fin en soi et empêche ou complique de manière insoutenable l'application du droit (ATF 132 I 249 consid. 5).

### **E. 3.3**

En l'espèce, il ne fait pas de doute que la condition pour introduire une action en paiement non chiffrée, à savoir l'impossibilité de formuler d'entrée de cause le montant de la prétention, est remplie. En effet, lorsque le loyer initial doit être fixé sur la base d'un calcul

de rendement, le locataire ne dispose pas, avant l'administration des preuves, des pièces nécessaires audit calcul. Le fait que les intimés aient

- 13 - choisi de chiffrer précisément le montant des loyers initiaux qu'ils réclamaient dans la demande au fond, alors qu'ils ne disposaient toujours pas des indications pertinentes, n'y change rien. Assistés d'une mandataire professionnelle, celle-ci a, pour éviter tout risque de se voir reprocher l'absence de conclusions chiffrées, déterminé le loyer admissible de manière approximative, sur la base de son expérience. D'ailleurs, une fois les pièces utiles produites, les intimés ont modifié leur conclusion tendant à la fixation du loyer de l'appartement, en concluant à ce que celui-ci soit fixé à 1'400 fr. au lieu des 1'500 fr. requis dans le cadre de leur demande. L'application de l'art. 85 CPC n'étant pas critiquable, il reste à examiner s'il revenait aux intimés d'indiquer une valeur litigieuse minimale lors de la procédure de conciliation, comme le soutient l'appelante (art. 85 al. 1 CPC dernière phrase). Selon ce qui a été rappelé ci-dessus (cf. consid. 3.2 supra), l'exigence d'une telle indication ne vise qu'à résoudre certaines questions procédurales qui se posent en début de procès et qui dépendent de la valeur litigieuse. Or, en l'espèce, la valeur litigieuse n'était pas déterminante pour résoudre quelque question que ce soit. En effet, dans le canton de Vaud, la compétence matérielle de la commission préfectorale de conciliation en matière de baux dépend seulement de la nature du litige (art. 1 al. 1 LJB [Loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655]). La procédure est gratuite sans égard à la valeur litigieuse (art. 113 al. 1 et al. 2 let. c CPC). La possibilité pour l'autorité de conciliation de rendre une proposition de jugement dans certaines affaires de droit du bail découle du seul fondement juridique, en l'espèce de la protection contre les loyers abusifs (art. 210 al. 1 let. b CPC). Quant au type de procédure applicable, celui-ci n'est pas fixé avant le dépôt de la demande au fond (cf. TF 4A\_222/2017 du 8 mai 2018 consid. 3.1 et 4.1.2) et il aurait en tous les cas été indépendant de la valeur litigieuse (art. 243 al. 2 let. c CPC). Ainsi, on ne discerne pas quel intérêt digne de protection il y aurait eu d'exiger des intimés qu'ils indiquent une valeur litigieuse minimale durant la procédure de conciliation déjà. Dans tous les cas, il ne résulte pas du dossier que l'autorité de conciliation ait interpellé les locataires sur leurs conclusions,

- 14 - ni qu'elle leur aurait donné l'occasion de compléter leur requête à l'audience. Il était dès lors admissible pour les intimés de ne chiffrer leurs conclusions qu'au moment d'introduire la demande au fond, et même ultérieurement, lors de l'audience de jugement, comme l'a déjà admis l'autorité de céans (CACI 13 novembre 2012/524, JdT 2012 III 230 consid. 3a/b). Par surabondance, comme l'ont relevé à juste titre les premiers juges, exiger un chiffrage des conclusions au stade de la conciliation aurait été vide de sens, dans la mesure où les locataires auraient été bien inspirés d'indiquer une valeur provisoire la plus basse possible, afin de préserver leurs droits, ce qui n'aurait pas permis à la bailleresse de connaître réellement le montant du loyer initial auquel les locataires prétendaient. De surcroît, il ne faut pas perdre de vue que les litiges de droit du bail comptent parmi les procès civils à caractère social, pour lesquels des règles spéciales de procédure ont été introduites pour assurer aux parties un accès facilité à la justice (Heinzmann, La procédure simplifiée, une émanation du procès civil social, op. cit., n. 50 ss pp. 36 ss). Il n'y a donc pas lieu de se montrer trop formaliste. Il convient également de tenir compte du fait que la contestation du loyer initial est subordonnée au respect d'un délai de péremption de 30 jours, qui empêche la partie de renouveler la procédure de conciliation si celle-ci s'avère viciée. Or, comme le relève le Tribunal fédéral, l'invocation d'un vice de procédure durant

la conciliation ne doit pas servir de prétexte à des manœuvres dilatoires (cf. supra ATF 146 III 265). En l'espèce, il ne ressort pas du dossier que l'appelante ait soulevé le vice tiré de l'art. 85 al. 1 CPC durant la phase de conciliation déjà, de sorte qu'elle a pris part à cette procédure sans émettre la moindre réserve. Il sied encore de relever que l'appelante, qui prétend que la Commission de conciliation aurait statué ultra petita dans sa proposition de jugement, n'a pas fait opposition à celle-ci, laissant paraître qu'elle se satisfaisait du résultat proposé. Elle ne peut, de bonne foi (art. 52 CPC), soulever le grief tiré de la violation des art. 85 et 202 CPC au stade du fond seulement.

- 15 -

#### **E. 3.4.1**

L'appelante invoque encore le fait que les conclusions de la demande se distinguent de celles reproduites dans l'autorisation de procéder, celle-ci indiquant seulement la « contestation du loyer initial de l'appartement et de la place de parc, demande de remboursement du trop perçu », alors que les conclusions de la demande au fond tendent à la fixation des loyers initiaux à un montant défini, à la restitution des parts de loyer payées en trop et à la réduction de la garantie locative dans la mesure du loyer initial nouvellement fixé.

#### **E. 3.4.2**

Selon la jurisprudence, la partie requérante peut modifier ses conclusions entre la phase de conciliation et celle au fond aux conditions de l'art. 227 CPC, appliqué par analogie (TF 4A\_222/2017 déjà cité consid. 4.1.1 et 4.1.2). Il faut dès lors qu'il existe un lien de connexité entre les prétentions nouvelles ou modifiées et les conclusions initiales ou que la partie adverse y consente (art. 227 al. 1 let. a ou b CPC). Dans le cadre d'une action en paiement non chiffrée, le demandeur qui chiffre le montant de ses conclusions en cours de procès ne procède pas à une modification de celles-ci au sens de l'art. 227 CPC, mais à une simple précision (Heinzmann, PC CPC, op. cit., n. 17 ad art. 85 CPC).

#### **E. 3.4.3**

En l'espèce, la modification apportée aux conclusions des intimés entre la procédure de conciliation et celle au fond concerne le chiffrage du montant des loyers initiaux et de la somme à restituer à titre de trop-perçu, ainsi que la réduction de la garantie locative. Hormis cette dernière prétention, il s'agit des mêmes conclusions que celles figurant dans l'autorisation de procéder, la seule différence tenant à leur caractère chiffré. L'on a dès lors affaire à une modification de conclusions, soumise à l'art. 227 CPC, qu'en ce qui concerne la réduction de la garantie locative. Le lien de connexité entre cette prétention nouvelle et les conclusions initiales est évident. Il s'agit d'adapter le montant de la garantie locative au maximum de trois mois de loyer net, au sens de l'art. 2 RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du

- 16 - canton de Vaud). Aucune violation de l'art. 227 CPC ne peut dès lors être reprochée. En conclusion, l'autorisation de procéder est valable et la demande introduite par les intimés sur cette base est recevable. Le grief de l'appelante doit être rejeté.

#### **E. 4.1**

L'appelante invoque une violation de l'art. 269a CO au regard du taux de rendement brut retenu par les premiers juges, à hauteur de 3,75 %. Selon elle, le taux hypothécaire de référence – de 1,5 % au moment de la conclusion du contrat – n'aurait pas dû être utilisé. Il

aurait fallu prendre en compte le taux d'intérêt technique imposé par la loi et les autorités de surveillance en sa qualité de caisse de pensions. Il s'agirait de tenir compte d'un taux de 2,5 %. En outre, la majoration du taux de rendement aurait dû être fixée selon l'appelante à 2,5 % et non à 2,25 % comme l'ont retenu les premiers juges, compte tenu de la bonne qualité des matériaux de construction utilisés. Ainsi, le taux de rendement brut admissible invoqué par l'appelante devrait s'élever à 5 %.

#### **E. 4.2**

Aux termes de l'art. 269 CO, les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré. Toutefois, selon l'art. 269a let. c CO, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment, se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais. L'art. 269a let. c CO ne s'applique qu'aux constructions récentes, soit celles dont il est encore aisé de déterminer le prix de revient, ce qui est le cas pour les immeubles jusqu'à dix ans d'âge environ (Lachat/Stastny, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 21.6.4 p. 619). Le calcul de rendement brut sert à déterminer les loyers admissibles par rapport au coût de revient de l'immeuble et s'applique

- 17 - avant tout dans le cadre d'une contestation du loyer initial (Lachat/Stastny, *op. cit.*, n. 21.6.2 p. 618 ). Pour apprécier le critère de l'art. 269a let. c CO, les coûts du propriétaire, tels que les coûts financiers, les frais d'entretien et les charges courantes, sont pris en compte en fonction de données générales et abstraites, lors de la fixation du taux de rendement admissible (Lachat/Stastny, *ibidem* et *réf. cit.*). Le taux de rendement admissible se définit au regard de la nécessité d'obtenir un rendement brut devant « couvrir les frais ». Ce rendement brut doit donc être suffisant pour que le bailleur puisse rentabiliser son capital propre et assumer ses charges financières (intérêts des fonds empruntés), ses charges courantes et ses frais d'entretien. En cumulant ces divers postes en fonction des données générales, la pratique retient un taux admissible de l'ordre de 2 % à 2,5 %, voire 3% au-dessus de l'intérêt hypothécaire de référence (ATF 118 II 124 consid. 5 ; Weber, *Basler Kommentar OR*, 7e éd., Bâle 2020, n. 13 ad art. 269a CO ; Bohnet/Broquet, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme*, 2e éd., 2017 [ci-après : *CPra-Bail*], n. 106 ad art. 269a CO ; Lachat/Stastny, *op. cit.*, n. 21.6.7 p. 620 s.). Le taux hypothécaire à prendre en considération est celui du marché. Le taux hypothécaire effectivement pratiqué par le prêteur du bailleur, notamment celui prévu par un contrat de prêt hypothécaire à taux fixe, ne doit pas être retenu (Lachat/Stastny, *op. cit.*, n. 21.3.2.4 p. 589 s.). Ainsi, il s'impose de tenir compte du taux de référence publié par le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR), conformément à l'art. 12a al. 1 et 2 OBLF (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11) (Lachat/Stastny, *ibidem*). En 2015, se prononçant sur une interpellation parlementaire visant la suppression de la prise en compte du taux hypothécaire de référence dans le cadre du calcul de rendement admissible (n° 14.4246), le Conseil fédéral a relevé qu'il n'y avait ni « urgence à adapter le droit du bail au chapitre de la fixation des loyers ni nécessité d'abandonner le taux

- 18 - d'intérêt de référence dans le calcul du rendement net ou brut » (avis du Conseil fédéral du 11 février 2015 au sujet de l'interpellation n. 14.4246 du Conseiller national Hugues Hiltpold). S'agissant du taux de majoration admissible, le Tribunal fédéral a récemment consenti à un revirement de jurisprudence en matière de calcul de rendement

net. Il admet désormais que le taux de rendement admissible des fonds propres réévalués soit fixé à 2 %, et non plus à 0,5 %, en sus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2 % (TF 4A\_554/2019 du 26 octobre 2020 consid. 8.4, destiné à la publication). Il a tenu compte du fait que le taux hypothécaire de référence est historiquement bas, avec pour conséquence que les calculs de rendement opérés sur cette base aboutissent à un rendement insuffisant pour les caisses de pension qui doivent servir des rentes à leurs assurés et pour les autres propriétaires immobiliers qui courent aussi des risques (ibid). Si cette jurisprudence a été rendue à l'aune de l'art. 269 CO, elle suppose logiquement de réévaluer le taux de rendement admissible en matière de calcul de rendement brut. Comme le relève Conod, il serait sinon difficilement compréhensible que pour un immeuble récent, le rendement soit inférieur sur la base d'un calcul de rendement brut par rapport à un calcul de rendement net (Conod, Rendement net art. 269 CO ; réévaluation des fonds propres ; taux de rendement des fonds propres [arrêt TF 4A\_554/2019], in : Newsletter bail.ch décembre 2020, p. 7). Ainsi, la majoration de 2 à 2,5 % doit être réévaluée à hauteur de l'ordre de 3,5 à 4 %.

#### **E. 4.3**

En l'espèce, l'appelante reproche d'abord aux premiers juges de s'être fondés sur le taux d'intérêt hypothécaire de référence et non sur le taux d'intérêt technique auquel elle est soumise en sa qualité de caisse de prévoyance professionnelle, qu'elle prétend correspondre à 2,5 %. Elle critique ensuite la majoration du taux d'intérêt appliquée par les juges précédents, à savoir 2,25 %, et entend faire porter celle-ci à 2,5 % compte tenu de la qualité des installations, des aménagements et des matériaux de construction de l'immeuble litigieux. D'après elle, le taux de rendement admissible se monte à 5 %.

- 19 - Au vu des éléments développés ci-dessus (cf. consid. 4.2 supra), il n'y a pas lieu de s'écarter du taux d'intérêt hypothécaire de référence. Ainsi, seul ce taux, fixé selon l'art. 12a al. 1 et 2 OBLF, à savoir 1,5 % lors de la conclusion du bail litigieux, doit être pris en compte. Il sied au demeurant de relever que l'appelante n'a pas apporté la preuve du taux d'intérêt technique dont elle entend se prévaloir, la pièce 3 produite à l'appui du présent appel étant irrecevable. Or, le taux d'intérêt technique n'est pas fixé par la loi mais il appartient à l'organe suprême de l'autorité de surveillance de le définir selon les recommandations de l'expert en prévoyance professionnelle (art. 51a al. 2 let. et 52e al. 2 let. a LPP [Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité du 25 juin 1982 ; RS 831.40]), dans le cadre de la fourchette indiquée à l'art. 8 OLP (Ordonnance sur le libre passage dans la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité du 3 octobre 1994 ; RS 831.425), à savoir entre 2,5 et 4,5 % au moment des faits litigieux. Le grief tiré de la prise en compte du taux d'intérêt technique de l'appelante, en lieu et place du taux hypothécaire de référence, doit dès lors être écarté. En revanche, compte tenu de la jurisprudence rendue récemment en matière de calcul de rendement net, la majoration du taux hypothécaire de référence doit être réévaluée, pour tenir compte du fait que celui-ci se situe à un niveau historiquement bas, avec pour conséquence que les calculs de rendement opérés sur cette base aboutissent à un rendement insuffisant pour les caisses de pension qui doivent servir des rentes à leurs assurés et pour les autres propriétaires immobiliers qui courent aussi des risques. Il convient dès lors d'admettre que, comme le soutient l'appelante, le taux de rendement admissible soit fixé à 5 %, correspondant au taux hypothécaire de référence, par 1,5 % en octobre 2018, majoré de 3,5 %.

- 20 - Dès lors, le rendement brut de l'immeuble litigieux se monte à 1'382'657 fr. 95 (27'653'158 fr. 80 x 5 %) et non à 1'036'993 fr. 45 comme l'ont retenu les premiers juges.

### **E. 5.1**

L'appelante critique encore la clé de répartition appliquée par les premiers juges en fonction de la surface des logements et non du nombre de pièces. Elle conteste que l'état locatif ne soit pas homogène, dans la mesure où les appartements de l'immeuble se trouvaient presque tous, au moment des faits, dans une situation de première location.

#### **E. 5.2.1**

Selon le Tribunal fédéral, seul est déterminant le rendement du logement remis à bail, à l'exclusion du rendement de tout l'immeuble ou d'un groupe d'immeubles appartenant au même propriétaire. L'art. 269 CO veut donc que le prix de revient et les charges de la chose louée soient individualisés, sous la forme d'une ventilation des comptes de l'immeuble selon des critères objectifs applicables à la propriété par étage, tels la surface ou le volume loués (ATF 116 II 184 consid. 3a ; TF 4A\_219/2007 du 26 novembre 2007 consid. 3.2.1 ; cf. aussi ATF 120 II 100 consid. 6c). Le juge dispose toutefois d'une marge d'appréciation dans le choix du système dont il veut user pour ventiler les comptes de l'immeuble (TF 4A\_219/2007 déjà cité consid. 3.2.1), car aucune de ces méthodes n'est parfaite. Il peut s'écarter de la clé utilisée par le bailleur si celle-ci apparaît inappropriée, au vu des circonstances du cas (Lachat /Stastny, op. cit., n. 20.2.2.4 p. 533).

#### **E. 5.2.2**

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant a un devoir de motivation de son appel. D'après la jurisprudence, il doit indiquer en quoi la décision de première instance est tenue pour erronée et doit développer une argumentation suffisamment explicite et intelligible, en désignant précisément les passages qu'il attaque dans la décision dont est appel, et les moyens de preuve auxquels il se réfère (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_274/2020 du 1er septembre 2020 consid. 4).

- 21 -

### **E. 5.3**

En l'espèce, l'appelante critique de manière circonstanciée le raisonnement tenu par les premiers juges. Elle omet cependant de désigner précisément les moyens de preuve figurant au dossier permettant d'étayer son propre propos, contrairement à la jurisprudence citée ci-dessus. En particulier, elle ne se réfère à aucune pièce ou autre élément du dossier pour fonder son argumentation visant à ventiler les comptes en fonction du nombre de pièces des appartements. Elle affirme ainsi, sans désigner de moyens de preuve à cet appui, que l'immeuble litigieux comporterait 198 pièces. Il n'appartient pas à l'autorité de céans de rechercher dans le dossier si cette affirmation est exacte, il appartenait bien plutôt à l'appelante d'indiquer clairement où trouver cette information. Partant, la clé de répartition opérée par les premiers juges, tenant compte de la surface des logements de l'immeuble litigieux, n'a pas à être remise en question. Il convient par ailleurs de relever que le juge peut s'écarter de la clé de répartition utilisée par le bailleur si celle-ci apparaît inappropriée au vu des circonstances d'espèce. En l'occurrence, les premiers juges ont justifié la clé de répartition qu'ils ont retenue par le fait que les appartements d'un même nombre de pièces avaient des surfaces qui pouvaient varier fortement, jusqu'à 20 %. Il apparaît ainsi que la solution préconisée par l'appelante, de tenir compte du nombre de pièces, est inappropriée

et permettait aux premiers juges de s'en écarter pour des motifs d'équité. S'agissant de la surface prise en compte par rapport aux places de parc, l'appelante critique le raisonnement tenu par les premiers juges à nouveau sans pour autant pointer de manière précise les éléments du dossier qui contrediraient celui-ci. Ainsi, le Tribunal des baux s'est-il fondé, pour fixer la surface des places de parking de l'immeuble litigieux, sur la norme de référence de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports, l'appelante n'ayant fourni aucune information précise au sujet de cette surface. Les premiers juges ont estimé la surface des places de parking à 742 m<sup>2</sup>. L'appelante remet en cause cette appréciation et prétend que la surface a été drastiquement diminuée par rapport à la réalité. Elle renvoie à cet égard à la pièce 111, qui contient un

- 22 - lot de documents – plus d'une trentaine – qui ne permettent pas d'identifier sans effort, partant de démontrer, que la surface exacte du parking souterrain serait différente de celle retenue, cette surface n'étant au demeurant pas chiffrée par l'appelante. Par conséquent, l'on ne peut pas reprocher aux premiers juges d'avoir estimé la surface des places de parking intérieures en se référant à la norme professionnelle précitée. La surface de 742 m<sup>2</sup> doit donc être confirmée.

#### **E. 5.4**

L'appelante soutient encore que la pondération, par deux cinquièmes, de la surface précitée n'est pas fondée, relevant que les premiers juges ne l'auraient pas suffisamment motivée. Le Tribunal des baux a exposé que les places de parc sont des dépendances dont la qualité, partant le rendement que la bailleuse peut en tirer, diffère sensiblement de celle des locaux d'habitation. Cela justifie d'en tenir compte dans la clé de répartition du revenu locatif, par une pondération entre les différents types de biens loués. Les premiers juges ont dès lors procédé à une pondération à hauteur de 40 %. Sur le principe, la pondération opérée par les premiers juges – au demeurant favorable à la partie bailleuse – n'est pas critiquable, pour les mêmes motifs que ceux qui ont été exposés dans le jugement attaqué. Quant à la quotité, faute pour l'appelante d'avoir apporté les éléments suffisants permettant aux premiers juges d'établir un calcul plus précis, ceux-ci ont fait appel à leur expérience pour déterminer le coefficient de pondération (comp. TF 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3 et TF 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1), étant encore relevé que le Tribunal des baux est, dans le canton de Vaud, un tribunal spécialisé composé de juges expérimentés en droit du bail. Il faut enfin relever que le Tribunal fédéral a lui-même, dans l'arrêt dont il a été fait mention ci-dessus (TF 4A\_554/2019 du 26 octobre 2020 destiné à la publication), calculé le loyer de la place de parc litigieuse en procédant à une pondération de deux cinquièmes (cf. TF 4A\_554/2019 déjà cité consid. 8.6). Ainsi, comme l'a retenu le Tribunal des baux, la surface déterminante pour les places du parking correspond en l'espèce à 296,8 m<sup>2</sup>.

- 23 -

#### **E. 5.5**

Compte tenu de ce qui précède, le rendement brut de l'immeuble litigieux, par 1'382'657 fr. 95, doit être divisé par la surface des logements et des places de parc, à savoir 4'634,80 m<sup>2</sup> (4'338 m<sup>2</sup> + 296,80 m<sup>2</sup>), soit un prix admissible au m<sup>2</sup> de 298 fr. 30 (1'382'657 fr. 95 / 4'634,80 m<sup>2</sup>) et non de 223 fr. 75 comme l'ont retenu les premiers juges. Le loyer initial mensuel net admissible se monte dès lors à 2'251 fr. 40 (90,57 m<sup>2</sup> x 298 fr. 30 / 12) pour l'appartement et à 131 fr. 75 (5,3 m<sup>2</sup> x 298 fr. 30 / 12) pour la place de parc. Le jugement du Tribunal des baux doit par conséquent être réformé en ce sens que le loyer initial

mensuel net de l'appartement est porté à 2'251 fr. 40. Le loyer de la place de parc ne doit en revanche pas être diminué, dans la mesure où le loyer fixé dans la décision attaquée est supérieur au montant sus-indiqué. La modification du loyer mensuel net initial a une incidence sur le montant soumis à restitution et sur celui de la garantie locative. Depuis le 1er novembre 2018, les locataires se sont acquittés, pour l'appartement, d'un loyer de 2'410 fr. durant 13 mois et d'un loyer de 2'610 fr. durant 2 mois, soit un total de 36'550 francs. Pour la place de parc, les locataires ont payé un loyer de 185 fr. durant 15 mois, soit 2'775 francs. Partant, la totalité des loyers acquittés par les locataires entre le 1er novembre 2018 et le 31 janvier 2020 se monte à 39'325 francs. Compte tenu de ce qui précède, les intimés auraient dû s'acquitter de 36'021 fr. (2'251 fr. 40 x 15 + 150 fr. x 15). Le jugement sera ainsi réformé en ce sens que l'appelante est condamnée à verser aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 3'304 fr. (39'325 fr. – 36'021 fr.) et que le montant de la garantie locative est ramené à 6'754 fr. 20 (2'251 fr. 40 x 3).

- 24 -

### **E. 6.1**

En définitive, l'appel doit être partiellement admis et le jugement réformé dans le sens du considérant qui précède. Il n'y a pas lieu de se prononcer sur les frais de la première instance selon l'art. 318 al. 3 CPC, la procédure devant le Tribunal des baux étant gratuite (art. 12 al. 1 LJB), sauf exceptions (art. 12 al. 2 et 3 LJB) non réalisées en l'espèce.

### **E. 6.2**

En l'espèce, le loyer admissible retenu par la Cour de céans, par 2'251 fr. 40, est supérieur à celui calculé par les premiers juges, de 1'688 fr. 75, mais est inférieur au loyer requis par l'appelante de 2'610 francs. Ainsi, la différence de loyer invoquée par l'appelante s'élevait à 921 fr. 25 (2'610 fr. – 1'688 fr. 75) et celle obtenue en définitive se monte à 562 fr. 65 (2'251 fr. 40 – 1'688 fr. 75). L'appelante obtient ainsi gain de cause à hauteur d'environ 60 % de sa prétention (562 fr. 65 / 921 fr. 25 x 100). Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'295 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis par deux cinquièmes à la charge de l'appelante, à raison de 1'318 fr., et par trois cinquièmes à la charge des intimés, solidairement entre eux, par 1'977 fr. (art. 106 al. 2 CPC). En conséquence, les intimés verseront à l'appelante la somme de 1'977 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par celle-ci (art. 111 al. 2 CPC). La charge des dépens est évaluée à 4'200 fr. pour l'appelante et à 500 fr. pour les intimés (art. 7 et 23 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). Compte tenu de ce que les frais, comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC), doivent être mis à la charge de l'appelante à raison de deux cinquièmes et des intimés à raison de trois cinquièmes, les intimés devront verser à

- 25 - l'appelante, après compensation, la somme de 2'320 fr. à titre de dépens de deuxième instance. En définitive, les intimés verseront à l'appelante la somme totale de 4'297 fr. (1'977 fr. + 2'320 fr.) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

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