

# **VD\_GERICHTE XA19.012389 vom 8. Februar 2021**

VD Tribunal cantonal, 2021-02-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XA19.012389](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA19.012389)

FR: VD\_GERICHTE XA19.012389 du 8 février 2021

IT: VD\_GERICHTE XA19.012389 del 8 febbraio 2021

## **Erwägungen**

### **E. 3.1**

L'appelante a produit des pièces à l'appui de son mémoire, dont il convient d'examiner la recevabilité. Il y a également lieu de statuer sur les mesures d'instruction requises par l'intéressée, à savoir l'audition des parties et d'un témoin.

### **E. 3.2.1**

L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (TF 5A\_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1) et il appartient à l'appelant de démontrer que celles-ci sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 5A\_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2 ; TF 4A\_540/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.1, publié in RSPC 2015 p. 339 ; TF 5A\_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1 ; TF 5A\_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1 ; TF 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, publié in SJ 2013 I 311). Le procès doit en principe se conduire entièrement devant les juges du premier degré ; l'appel est ensuite disponible mais il est destiné à permettre la rectification des erreurs intervenues dans le jugement plutôt qu'à fournir aux parties une occasion de réparer leurs propres carences (TF 5A\_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.3 ; TF 5A\_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1 ; TF 4A\_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.3 ; TF

- 11 - 4A\_309/2013 du 16 décembre 2013 consid. 3.2, publié in SJ 2014 I 196). Sous réserve de l'art. 317 al. 1 CPC, la procédure d'appel ne sert dès lors en principe pas à compléter la procédure de première instance, mais à examiner et, le cas échéant, corriger le jugement de première instance, sur la base des griefs concrètement articulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153). On distingue à cet effet vrais et faux novas. Les vrais novas sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance ; ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux novas sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux ; leur recevabilité en appel est exclue s'ils avaient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (TF 5A\_882/2017 du 1er février 2018 consid. 5.3, publié in RSPC 2018 p. 218 ; TF 5A\_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.4 ; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III 131, spéc. p. 150, n. 40).

### **E. 3.2.2**

En règle générale, l'appel est mené sur la base des pièces du dossier, sans audience, ni administration de preuves (ATF 142 III 413 consid. 2.2.1, JdT 2017 II 153 ; TF 4A\_616/2016 du 10 mai 2017 consid. 4.1). Restent réservés le droit d'être entendu des parties selon l'art. 29 al. 2 Cst, respectivement l'art. 53 CPC, ainsi que les garanties découlant de l'art. 6 ch 1 CEDH. La question de savoir si l'art. 6 CEDH confère un droit à une audience de débats en deuxième instance, lorsqu'une telle audience a eu lieu en première instance a été laissée ouverte. Dans tous les cas, la tenue d'une telle audience présuppose une requête expresse des parties, une réquisition d'audition de témoins et d'interrogatoire de partie étant à cet égard insuffisante (TF 4A\_13/2019 du 9 août 2019 consid. 6.1, 6.3.1 et 6.3.2). Selon l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les preuves. Cette disposition ne confère pas à l'appelant un droit à la

- 12 - réouverture de la procédure probatoire et à l'administration des preuves (TF 4A\_616/2016 du 10 mai 2017 consid. 4.1). L'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé si l'appelant n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée. Elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; TF 5A\_583/2016 du 4 avril 2017 consid. 3.1.2.2 ; TF 5A\_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 5A\_851/2015 du 23 mars 2016 consid. 3.1 ; TF 4A\_362/2015 du 1er décembre 2015 consid. 2.2).

### **E. 3.2.3**

; TF 4A\_495/2019 du 28 février 2020 consid. 3.3 et 3.4 et les références citées, non publié à l'ATF 146 III 82 ; TF 4A\_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 4.4). Lorsque la nullité partielle du bail est reconnue, il appartient au tribunal de compléter le contrat.

Contrairement au cas de contestation du loyer initial selon l'art. 270 CO, le juge n'est pas appelé à examiner le caractère abusif ou admissible du loyer initial en fonction des critères invoqués par les parties, puisque la clause qui en stipule le montant est frappée de nullité (Fetter, La contestation du loyer initial, Etude de l'article 270 CO, thèse Berne 2005, nn. 231 et 558, pp. 106 et 255). Le juge appelé à fixer le loyer initial par suite d'une communication défectueuse de ce loyer doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas. Les facteurs à prendre en considération comprennent notamment le rendement admissible au regard de l'art. 269

- 19 - CO relatif à la protection contre les loyers abusifs, les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier et le loyer payé par le précédent locataire. Le loyer convenu constitue la limite supérieure du loyer à fixer. Le juge exerce un pouvoir d'appréciation plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer communiqué selon les formes prescrites ; il n'a pas à limiter son intervention à l'éventualité où le loyer convenu est abusif. Le juge doit néanmoins respecter la hiérarchie des facteurs précités. Le critère du rendement admissible au regard de l'art. 269 CO prime les autres méthodes de détermination du loyer. Ni le loyer perçu du précédent locataire ni les loyers usuels de la localité ou du quartier n'entrent en considération lorsque le bailleur n'apporte pas les éléments nécessaires au calcul du rendement admissible ; le juge se réfère alors aux données statistiques disponibles ou à son

expérience. La hiérarchie des critères du rendement admissible, d'une part, et des loyers usuels de la localité ou du quartier, d'autre part, est en principe inversée lorsque le logement en cause a été construit ou acquis par le bailleur plus de trente ans avant la conclusion du contrat (TF 4A\_211/2020 du 25 août 2020 consid. 6 et les références citées). Lorsque le juge ne dispose ni d'éléments propres à permettre un calcul du rendement de l'immeuble ni de bases de comparaisons pertinentes dans le quartier, il est admis que des statistiques officielles cantonales puissent être prises en considération lors de la fixation du loyer initial (TF 4A\_674/2012 du 23 septembre 2013 consid. 3 et les références citées). Le juge pourra, le cas échéant, fixer le loyer initial en-deçà du loyer précédent (TF 4A\_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.6). En effet, le loyer payé par le locataire précédent ne peut pas remplacer sans autre le loyer convenu entre les parties. La reprise automatique de l'ancien loyer pourrait même se révéler contraire à l'objectif constitutionnel et légal de protection des locataires contre les abus, au cas où le loyer payé par l'ancien preneur était déjà abusif ou le deviendrait, à la suite d'une diminution des coûts par exemple (ATF 120 II 341 consid. 6a ; TF 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1.1). Partant, lorsque le juge doit fixer le loyer admissible, il est lié, d'une part, par le montant invoqué dans les conclusions prises par le locataire et, d'autre part, par le

- 20 - loyer convenu entre les parties, c'est-à-dire qu'il ne peut pas aller en-deçà du premier ni au-delà du second (Dietschy-Martenet, op. cit., n. 68 ad art. 270 CO et les références citées). En ce qui concerne la fixation du loyer selon l'expérience du juge, le Tribunal fédéral a jugé que le Tribunal des baux du canton de Vaud, juridiction spécialisée, compétente pour l'ensemble du canton, composée paritairement d'un président, d'un juge assesseur représentant les bailleurs et d'un juge assesseur représentant les locataires, connaissait l'état du marché du logement dans le canton et jouissait manifestement de connaissances spécifiques en la matière (TF 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.2 ; TF 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.5).

### **E. 3.3.1**

En l'occurrence, les pièces A et B, soit des extraits du Registre du commerce, sont recevables à titre de fait notoire dès lors qu'ils sont librement disponibles sur Internet (ATF 138 II 557 consid. 6.2 ; TF 5A\_168/2018 du 17 janvier 2019 consid. 2.4). La pièce C, à savoir un extrait du registre des poursuites concernant l'intimée, est recevable dans la mesure où elle contient des faits survenus postérieurement au jugement de première instance. La pièce D, soit des statistiques établies par la banque [...] relatives aux loyers de la Commune de [...] principalement pour les années 2018 et 2019, n'est recevable que dans la mesure où elle correspond au document déjà produit sous pièce 124 en première instance ; elle est irrecevable pour le surplus, faute pour l'appelante d'exposer en quoi les conditions cumulatives posées par l'art. 317 CPC seraient réalisées.

- 13 - Les graphiques produits sous pièces E et F n'ont pas été produits devant l'autorité précédente, contrairement à ce que soutient l'appelante. Dès lors que l'intéressée n'entreprend pas de démontrer que les conditions posées par l'art. 317 al. 1 CPC seraient réalisées s'agissant de ces titres, ceux-ci sont également irrecevables (cf. aussi infra consid. 5.4.2). La question de la recevabilité des pièces G et H, soit des annonces publiées sur Internet pour des appartements à louer à [...], peut demeurer ouverte, ces titres n'étant pas pertinents pour la résolution du litige, comme ce sera démontré ci-dessous (cf. infra consid. 5.4.2).

### **E. 3.3.2**

En ce qui concerne les auditions requises par l'appelante, cette dernière ne motive pas son appel sur ce point et n'explique en particulier pas sur quels faits les parties devraient être entendues. A la lecture de l'appel, on comprend en outre que l'audition du témoin [...] vise à établir que l'intimée, gérante d'un restaurant, serait « parfaitement au courant du monde des affaires » et qu'elle serait codébitrice des dettes contractées par son époux, à savoir des faits antérieurs à la clôture de l'instruction en première instance. Or ces éléments auraient pu être allégués, voire établis, devant l'autorité précédente en faisant preuve de la diligence requise, de sorte qu'ils ne sont pas recevables en appel. Il ne se justifie par conséquent pas d'administrer une preuve pour établir un fait irrecevable. Au demeurant, à supposer prouvés et recevables, de tels faits ne sont pas de nature à exercer une influence sur le sort du litige, pour les motifs exposés ci-après (cf. infra consid. 4.4). Il s'ensuit que les mesures d'instruction requises par l'appelante doivent être rejetées.

### **E. 3.5**

pièces, qui plus est en 2014, aurait dû être de plus de 1'483 fr 50. En particulier, le fait que les prix à [...] en 2018 se situaient dans le milieu de la moyenne du canton de Vaud n'imposait pas de s'écarter des chiffres cantonaux moyens de 2014 pris en compte par les premiers juges. De plus, que cela soit en 2014 ou en 2018, le prix des loyers reflétait le nombre des appartements vacants dans la localité visée, comme la politique fiscale de cette commune. On ne saurait dès lors augmenter le loyer moyen au motif que peu d'appartements seraient sur le marché ou que le taux d'impôt serait bas comme le prétend l'appelante. L'appelante se réfère également à des recherches qu'elle a faites, dans la semaine du dépôt de son appel, sur des sites Internet proposant des appartements à louer. Or ces recherches, dont les résultats ont été produits en appel sous pièces G et H, auraient pu être faites en première instance. Cela étant, comme exposé précédemment (cf. supra consid. 3.3.1), la question de la recevabilité de ces pièces peut demeurer

- 24 - indécise dès lors qu'elles sont sans pertinence pour l'issue du litige. En effet, on ignore tout des critères de recherches utilisés ainsi que des caractéristiques précises des appartements issus de ces recherches, de sorte que ces titres sont impropres à démontrer quoi que ce soit. De plus, on ne saurait comparer les objets trouvés, notamment un « charmant appartement » de 4.5 pièces d'une surface de 90 m<sup>2</sup> et un « superbe appartement de 5.5 pièces en duplex avec poutres apparentes » situé « dans un environnement agréable, au cœur du village de [...] » et profitant « notamment de beaux... [Réd. le texte de l'annonce est incomplet] » avec l'appartement litigieux, beaucoup plus petit et particulièrement vétuste selon les constatations des premiers juges.

### **E. 4**

- 14 -

#### **E. 4.1**

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir retenu que la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail n'avait pas été remise à l'intimée. L'appelante admet l'exigence de l'usage d'une telle formule dans le cas d'espèce et que la charge de la preuve de la remise de celle-ci au locataire incombe au bailleur. Elle soutient toutefois qu'ayant été en possession du contrat – non signé – et de la formule officielle, on ne verrait pas pourquoi elle n'aurait remis que le bail à signer à l'intimée, et pas la formule officielle également. Elle souligne à cet égard qu'il n'y aurait pas eu, lors de la

conclusion du bail litigieux, d'augmentation du loyer qui aurait expliqué que cette formule n'ait pas été remise. L'appelante prétend que la remise de la formule serait d'autant plus vraisemblable dès lors que le bail n'aurait pas été adressé à l'intimée par la voie postale, mais aurait été signé par celle-ci à son domicile. Il serait ainsi selon elle inimaginable qu'elle ait pu oublier de communiquer à l'intimée la formule officielle à cette occasion, ce d'autant qu'elle se serait spécifiquement renseignée auprès de la CVI pour savoir comment procéder, comme l'attesterait le courrier de celle-ci du 1er décembre 2014 lui adressant notamment le contrat de bail et la formule officielle. L'appelante fait ensuite valoir que l'intimée s'occupait avec son mari de la gestion d'un restaurant et qu'un bail aurait été conclu dans ce cadre avec la société [...] SA, laquelle aurait intenté une poursuite contre celle-ci. Selon les informations fournies par cette société, en particulier par un dénommé [...], l'intimée se serait occupée de la gestion de ce restaurant, serait « parfaitement au courant du monde des affaires » et serait codébitrice des dettes contractés par son époux. Selon l'appelante, ces circonstances tendraient à démontrer que l'intimée aurait menti ainsi en audience en prétendant ignorer l'obligation de remise de la formule officielle. Pour sa part, l'intimée conteste que la formule officielle lui ait été remise lors de la conclusion du bail et soutient que n'ayant aucune formation ni connaissance juridique, elle n'avait pas connaissance de

- 15 - l'obligation pour le bailleur de remettre un tel document au locataire. Elle prétend qu'il ne pourrait pas être retenu qu'elle serait rompue aux affaires du simple fait qu'elle aurait tenu un restaurant avec son mari, en soulignant que le fait qu'elle aurait conclu un bail commercial dans ce contexte ne permettrait pas d'admettre qu'elle avait connaissance de cette obligation, puisque la remise de la formule officielle ne serait pas imposée pour un tel contrat.

#### **E. 4.2**

Selon l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté en édictant la loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire du 7 mars 1993 (LFOCL ; BLV 221.315). L'utilisation de la formule a été rendue obligatoire par l'arrêté du Conseil d'Etat du 9 juillet 2001, désormais remplacé par l'arrêté du 26 mars 2014 (ALFOCL ; BLV 221.315.1). La formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée. Elle a pour but d'informer le locataire de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer en lui fournissant toutes les indications utiles. Elle sert à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataires. L'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer (ATF 140 III 583 consid. 3.1 et les références citées ; TF 4A\_495/2019 du 28 février 2020 consid. 3.1 et les références citées, non publié à l'ATF 146 III 82). De jurisprudence constante, il appartient au bailleur de prouver, s'il y a contestation, la remise de la formule officielle au locataire (art. 8 CC ; ATF 142 III 369 consid. 4.1 ; TF 4A\_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.3). Toutefois, lorsque le bail qui est envoyé au locataire indique que la formule officielle y est annexée, le bailleur est, selon l'expérience générale de la vie, présumé avoir remis la formule officielle dans l'enveloppe contenant le bail, pour autant qu'il puisse produire une copie

- 16 - ou une photocopie de la formule officielle envoyée. Il y a alors un renversement du fardeau de la preuve, le locataire devant prouver que l'enveloppe ne contenait pas le formulaire officiel, une vraisemblance prépondérante étant cependant suffisante (Dietschy-Martenet, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2e éd., Bâle 2017, n. 80 ad art. 270 CO et les références citées).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, le fait que l'appelante soit en possession d'un exemplaire non signé du bail et de la formule officielle, documents produits sous pièce 108 en première instance, ne permet pas de retenir, contrairement à ce qu'elle prétend, que l'on ne comprendrait pas « pourquoi celle-ci n'aurait remis que le bail à signer à l'intimée et pas la formule officielle », voire qu'elle aurait effectivement remis la formule lors de la signature du contrat, étant au surplus rappelé que le bail ne contient aucune mention relative à la formule officielle. La circonstance de la signature du bail par l'intimée au domicile de l'appelante n'y change rien dès lors que l'on ne peut pas exclure que l'appelante ait omis de remettre la formule à l'intimée à cette occasion – ce que l'intimée a d'ailleurs déclaré lors de son interrogatoire à forme de l'art. 192 CPC –, quand bien même elle s'était renseignée auprès de la CVI sur les exigences à respecter lors de la conclusion d'un bail et cette association lui avait adressé par courrier du 1er décembre 2014 un contrat de bail à faire signer à l'intimée et une formule officielle de notification de loyer. Quant au fait qu'il n'y aurait pas eu d'augmentation de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire, ce fait n'est pas établi à satisfaction dès lors que le bail du locataire ayant précédé l'intimée n'a pas été produit. Figurent uniquement au dossier le bail « d'un précédent locataire » accompagné de preuves de paiement par celui-ci d'un loyer de 1'900 fr. entre septembre 2001 et septembre 2002 (P. 109a et 109b), ainsi que des preuves de paiement d'un loyer de 2'500 fr. par un autre « ancien locataire » entre juin 2012 et novembre 2012. Or le bail liant les parties a été conclu avec effet au 1er décembre 2014, de sorte que l'on ignore le montant du loyer pratiqué entre décembre 2012 et novembre 2014. Quoi qu'il en soit, à supposer établie, la circonstance de l'absence

- 17 - d'augmentation du loyer au regard de celui payé par le précédent locataire ne constitue pas une preuve que la formule officielle aurait été remise au locataire. Les faits invoqués par l'appelante ne permettent ainsi pas d'établir que celle-ci aurait remis la formule officielle à l'intimée, ce que cette dernière a au demeurant contesté. Le grief est donc à cet égard infondé et l'appréciation des premiers juges doit être confirmée.

#### **E. 4.4**

On comprend ensuite que l'appelante souhaite que la Cour de céans considère que même s'il n'a pas été établi que la formule officielle avait été remise à l'intimée, on devrait retenir que celle-ci en aurait eu connaissance, respectivement qu'elle ne pouvait pas ignorer l'existence d'une telle formule ni l'obligation pour le bailleur de la remettre au locataire. En matière de bail, contrairement au principe général « nul n'est censé ignorer la loi », l'ignorance du locataire est présumée (ATF 146 III 82 consid. 4.1.3 ; ATF 140 III 583 consid. 3.2.2 ; TF 4A\_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.3.1). En l'occurrence, l'exploitation par l'intimée d'un restaurant avec son mari et la conclusion dans ce contexte d'un contrat de bail – commercial – ne sont pas démontrés par les preuves produites en première instance. Au demeurant, de tels faits auraient pu être allégués en première instance, de sorte qu'ils sont ici irrecevables, les conditions posées par l'art. 317 al. 1 CPC n'étant manifestement pas

remplies quoi qu'en dise l'appelante. Celle-ci aurait pu en effet collecter les informations qu'elle rapporte aujourd'hui dans son appel – et qu'elle n'établit du reste pas – en première instance. La présomption d'ignorance de l'intimée ne saurait donc être renversée pour ces motifs. Quoi qu'il en soit, l'éventuelle conclusion par l'intimée d'un bail commercial, pour un restaurant, n'aurait pas impliqué la remise d'une formule officielle, prescription imposée par l'ALFOCL uniquement pour les logements. Des connaissances éventuelles en affaires dans le cadre de la gestion d'un restaurant n'apporteraient

- 18 - donc rien à l'intimée sur la question ici litigieuse. La bonne foi de l'intimée doit dans ces conditions toujours être présumée, de sorte que l'on ne saurait retenir que celle-ci aurait menti en déclarant lors de son interrogatoire à forme de l'art. 192 CPC qu'elle n'avait jamais vu la formule officielle produite par l'appelante sous pièce 108 et qu'elle n'avait « jamais entendu parler de cette notification ». De tels éléments sont à tout le moins impropres à conduire, comme le demande l'appelante, à « reconnaître que la formule officielle a bien été remise à la locataire et qu'elle abuse de son droit en prétendant le contraire » (appel, p. 4).

## **E. 5**

L'appelante critique ensuite la manière dont les premiers juges ont fixé le loyer initial ainsi que le montant arrêté par ceux-ci.

### **E. 5.1**

Si la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail n'est pas notifiée ou qu'elle ne contient pas les éléments nécessaires, le contrat est nul en tant qu'il détermine le loyer (nullité partielle) et le locataire peut agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu (ATF 140 III 583 consid.).

### **E. 5.2**

Les premiers juges, après avoir rappelé la jurisprudence topique en la matière (cf. jugement p. 8 à 10), ont relevé que l'immeuble ne pouvait pas être qualifié d'ancien. Le loyer devait ainsi être fixé en tenant compte du rendement non abusif de la chose louée selon l'art. 269 CO, mais l'appelante n'avait toutefois pas produit les documents nécessaires pour effectuer un calcul de rendement. L'intimée avait quant à elle proposé un calcul de rendement basé sur des estimations qui ne pouvaient pas être vérifiées et donc son calcul ne pouvait être suivi. On ne pouvait pas non plus se fonder sur le loyer payé par le précédent locataire dans la mesure où on ignorait si ce loyer était abusif. Il convenait en conséquence de procéder à un calcul du loyer initial fondé sur les prix du marché, soit les loyers usuels du quartier, mais aucune pièce permettant une comparaison n'avait été produite. L'autorité précédente s'est donc référée aux statistiques fédérales pour l'année 2014, qui étaient notoires, lesquelles retenaient un loyer de 1'318 fr. pour un appartement de 3 pièces situé dans le canton de Vaud et présentant en moyenne une surface de 78 m<sup>2</sup>, tandis que le loyer était de 1'649 fr. pour un appartement de 4 pièces dont la surface moyenne était de 106 m<sup>2</sup>. Les magistrats ont retenu que même si ces statistiques ne remplissaient pas les exigences posées par l'art. 11 al. 1 OBLF s'agissant notamment des critères de dimension et d'équipement et ne pouvaient en conséquence pas être appliquées telles quelles, elles pouvaient néanmoins être prises

- 21 - en considération dans l'appréciation globale à faire. L'autorité de première instance a dès lors décidé de fixer le loyer en fonction de son expérience et de l'ensemble des circonstances. Elle a constaté que le loyer moyen d'un 3.5 pièces était de 1'483 fr. 50 en

calculant la moyenne des deux montants précités ressortant des statistiques. Elle a toutefois indiqué que l'appartement litigieux présentait une surface de 62 m<sup>2</sup>, qui était inférieure à la moyenne des appartements de 3.5 pièces selon les statistiques, et que la hauteur sous plafond de certaines pièces du logement était inférieure aux prescriptions en la matière. Les premiers juges ont encore relevé que l'appartement en cause se trouvait dans un état de vétusté important dès lors qu'aucune des pièces ne comportait de sortie électrique permettant l'installation de plafonniers, que les appareils installés dans la cuisine avaient plusieurs décennies, que la salle de bain était défraîchie et que l'entier de l'appartement était équipé de fenêtres à simple vitrage avec, dans certaines pièces, une impossibilité de les verrouiller, de sorte que quiconque pouvait s'introduire dans l'appartement par l'extérieur. En outre, le chauffage se faisait par ventilation et ne pouvait pas être réglé par la locataire, ce qui avait pour conséquence que la température dans le logement était inconfortable car trop élevée. Enfin, si l'intimée avait la jouissance d'un jardin, celui-ci se trouvait au nord de la parcelle. Au vu de l'ensemble de ces éléments, l'autorité précédente a fixé le loyer à 1'000 fr., charges comprises.

### **E. 5.3**

A l'encontre de cette appréciation, l'appelante fait valoir que l'immeuble serait ancien et donc que le loyer aurait dû être fixé selon le critère des loyers usuels du quartier, le fardeau de la preuve reposant alors sur le locataire. Dans la jurisprudence citée par l'appelante, le Tribunal fédéral a estimé nécessaire d'apporter une clarification quant à l'âge à partir duquel un immeuble devait être qualifié d'ancien. Il a considéré qu'un immeuble était ancien lorsque sa construction ou sa dernière acquisition était de 30 ans au moins au moment du début du bail (ATF 144 III 514 consid. 3.2).

- 22 - En l'espèce, dès lors que l'acquisition par l'appelante du bâtiment a eu lieu de façon partielle les 24 décembre 1984 et 3 novembre 1986, puis complète le 17 décembre 1987, elle remonte à moins de 30 ans avant la conclusion du bail litigieux, le 3 décembre 2014, de sorte que l'immeuble ne saurait être qualifié d'ancien au sens de la jurisprudence précitée.

### **E. 5.4**

L'appelante conteste ensuite les éléments pris en considération par l'autorité précédente pour fixer le loyer initial.

#### **E. 5.4.1**

La maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 let. a CPC) n'oblige pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position (ATF 139 III 13 consid. 3.2 ; TF 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.2). Lorsque le bailleur n'a pas apporté les éléments nécessaires pour permettre un calcul du rendement net, éléments qu'il est le seul à détenir, le juge est autorisé à se baser, faute de mieux, sur des données statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11) (TF 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1 et les références citées ; TF 4A\_623/2013 du 11 avril 2014 consid. 2.2.3 ; TF 4A\_250/2012 du 18 août 2012 consid. 2.4), ou sur son expérience (TF 4A\_211/2020 du 15 août 2020 consid. 6 ; TF 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.5). Le juge dispose en effet d'une grande marge d'appréciation lorsqu'il doit fixer le loyer initial, le Tribunal fédéral ne revoyant qu'avec retenue la décision qu'il prend à cet égard (TF 4A\_513/2016 du 18 avril 2017 consid. 3.2 ; TF 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1.2 ; TF 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.2).

#### **E. 5.4.2**

L'appelante fait valoir que la Commune de [...] serait l'une des communes les plus prisées et donc l'une des plus chères en matière de logement. En outre le taux de vacance comme celui d'impôt serait très bas, respectivement bas.

- 23 - Contrairement à ce qu'elle soutient, l'appelante produit des pièces nouvelles à l'appui de son appel, dont elle tire des faits nouveaux. Le seul fait que ses prétendus « zooms » des statistiques produites en première instance, qui avaient trait à l'année 2018 (cf. P. 124), se rapportent à l'année 2019 (P. E et F) le démontre clairement. Dès lors que l'appelante aurait pu les produire et les invoquer en première instance, ces preuves et faits sont irrecevables et avec eux les moyens qu'elle tente d'en tirer. S'agissant des éléments figurant au dossier de première instance, la pièce 124, p. 2, fait état de loyers, en 2018, pour un appartement à [...], d'environ 2'000 francs. Un tel montant, selon les informations indiquées à droite du diagramme, se réfère à un logement de 4 pièces d'une surface nette habitable de 100 m<sup>2</sup>. Ce montant se situe en outre dans la fourchette indiquée avec une probabilité de 50%. Il ressort enfin et surtout de ce diagramme que les prix des appartements sis à [...] correspondent en 2018 au prix moyen des loyers valables dans le canton de Vaud. De telles informations n'imposaient dès lors pas de retenir, même pour la Commune de [...], que le prix moyen d'un appartement de

#### **E. 5.4.3**

L'appelante reproche à l'autorité précédente d'avoir pris en considération l'état de vétusté de l'appartement pour fixer le loyer. Elle soutient que dans la mesure où l'intimée ne se serait pas plainte de cet état lors de l'état des lieux d'entrée ni en cours de bail, ce qui devrait être interprété comme une renonciation tacite à faire valoir ses droits, la prise en compte de l'état de l'appartement serait arbitraire et « contre-productive », en relevant que le loyer fixé par les premiers juges serait tellement bas qu'il empêcherait toute amélioration, si bien que le logement continuerait à se dégrader. Le grief surprend. Ce n'est en effet pas parce qu'un locataire ne demande pas à son bailleur de remédier à la vétusté d'un appartement qu'il ne peut pas être tenu compte de l'état général de celui-ci dans la fixation du loyer. En outre, si le locataire peut faire valoir certains droits en cas de défauts, il appartient principalement et spontanément au bailleur d'entretenir la chose pour qu'elle reste dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée (cf. art. 256 al. 1 CO). Enfin le bailleur, si cela est justifié, notamment par une amélioration apportée à la chose, est en droit d'augmenter le loyer à certaines conditions (cf. art. 269d CO et 270b al. 1 CO). Le moyen doit être rejeté.

#### **E. 5.4.4**

L'appelante fait valoir que le loyer précédent aurait dû être « mieux pris en compte ».

- 25 - Un tel moyen ne saurait conduire à admettre un loyer supérieur à celui arrêté par les premiers juges. D'une part, on ignore totalement si les loyers précédents étaient ou non abusifs, et ce en 2001 déjà, et l'appelante n'apporte aucun élément sur ce point. D'autre part, même si on peut supposer l'état de vétusté de l'appartement déjà au moment des anciennes locations (dès 2001), cet élément devait être pris en compte pour déterminer le loyer initial admissible en 2014 et conduire à un loyer sensiblement plus bas que celui de logements de même taille mais équipés de manière moderne. Dans ce cadre, l'appelante prétend encore que l'intimée aurait pu faire valoir une baisse de loyer en début de bail, comme lors de chaque renouvellement du loyer. Au vu des principes prévalant pour la fixation d'un loyer initial lorsqu'un calcul de rendement n'est pas possible, l'abstention de l'intimée n'est

toutefois pas propre à démontrer que, vu les statistiques cantonales pertinentes et l'état de vétusté de l'appartement, le loyer qui devait être refixé, faute pour la bailleresse d'avoir adressé la formule officielle à sa locataire en début de bail, aurait dû être arrêté à plus de 1'000 francs.

#### **E. 5.4.5**

L'appelante soutient en dernier lieu que le nouveau loyer fixé à hauteur de 1'000 fr. serait objectivement et subjectivement arbitraire. Elle tente d'asseoir cette dernière appréciation en alléguant que même l'intimée « n'aurait jamais osé rêver d'un loyer aussi bas », comme le démontrerait la conclusion de sa demande tendant à ce que le loyer soit fixé à un montant de 1'600 francs. Une telle appréciation des pensées de l'intimée ne permet pas de remettre en question celle de l'autorité précédente quant à la quotité du loyer initial, qui découle de critères objectifs. L'appelante, assistée d'un avocat, n'expose en outre pas en quoi sinon un tel élément enfreindrait le droit fédéral ou cantonal, malgré l'obligation de motivation découlant l'art. 311 al. 1 CPC, ce qui clôt la discussion (cf. TF 4A\_576/2019 du 3 février 2020 consid. 7.2). Une violation éventuelle de l'interdiction de statuer

- 26 - « ultra petita » serait de toute manière exclue en l'espèce puisque lors de l'audience du 13 février 2020, l'intimée a modifié la conclusion précitée en requérant que le loyer initial soit fixé à 885 fr., ce que l'appelante se garde de rappeler dans son mémoire.

#### **E. 6**

Enfin, le fait que le montant dû par l'appelante à titre de restitution des fractions de loyer payées en trop pour la période du 1er décembre 2014 au 29 février 2020 serait selon elle « exorbitant » ne saurait suffire à revenir sur sa quotité. Les intentions de l'intimée quant à l'utilisation du montant en question, outre qu'elles ne sont pas démontrées, sont sans pertinence sur les questions à trancher ici de la quotité du loyer initial, d'une part, et du remboursement des parts de loyer payées en trop, d'autre part.

#### **E. 7**

Une personne a droit à l'assistance judiciaire si elle ne dispose pas de ressources suffisantes et si sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (art. 117 CPC). En l'occurrence, l'appelante remplit ces deux conditions cumulatives, de sorte que l'assistance judiciaire doit lui être accordée pour la procédure d'appel, dans la mesure d'une exonération des frais judiciaires et des avances de ceux-ci.

#### **E. 8.1**

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

#### **E. 8.2**

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'160 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC). Toutefois, dès lors que l'intéressée est au bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel, ces frais seront provisoirement laissés à la charge de l'Etat (art. 122 al. 1 let. b CPC).

- 27 - L'appelante devra en outre verser à l'intimée de pleins dépens de deuxième instance, évalués à 1'000 fr. (art. 23 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

### **E. 8.3**

L'appelante, bénéficiaire de l'assistance judiciaire, est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement des frais judiciaires provisoirement laissés à la charge de l'Etat.

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