

VD_GERICHTE XA20.017067 vom 30. Oktober 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-10-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA20.017067

FR: VD_GERICHTE XA20.017067 du 30 octobre 2020

IT: VD_GERICHTE XA20.017067 del 30 ottobre 2020

Erwägungen

E. 1

J. _____ est propriétaire de la part de propriété par étages n° [...] de la Commune de [...] (immeuble de base n° [...]). Il bénéficie d'un droit exclusif d'utilisation de la maison jumelle bâtie sur la parcelle, laquelle est par ailleurs fonds dominant d'une servitude d'usage de jardin.

E. 1.1

Aux termes de l'art. 319 let. b CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), le recours est recevable contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi (ch. 1) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (ch. 2). Selon l'art. 321 CPC, le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les trente

- 5 - jours à compter de la notification de la décision motivée (al. 1). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction, à moins que la loi n'en dispose autrement (al. 2). La doctrine ne s'accorde pas sur la qualification des décisions rendues en application de l'art. 125 CPC. Selon Jeandin, ces décisions, lesquelles marquent définitivement le cours des débats, contrairement à une simple ordonnance d'instruction se rapportant à leur préparation et à leur conduite, doivent être qualifiées d'« autres décisions », soumises au délai applicable à la procédure au fond (Jeandin, in : Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019 [cité ci-après : CR-CPC], nn. 14 et 15 ad art. 319 CPC et 10 ad art. 321 CPC). Pour d'autres auteurs, les décisions en question constituent des ordonnances d'instruction soumises au délai de recours de dix jours de l'art. 321 al. 2 CPC (Haldy, CR-CPC, nn. 2 et 3 ad art. 125 CPC ; Gschwend, in : Spühler et al. [édit.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), 3e éd., Bâle 2017 [cité ci-après : BK-ZPO], n. 20 ad art. 125 CPC ; Hofmann/Lüscher, Le Code de procédure civile, 2e éd., Berne 2015, p. 298 ; Hohl, Procédure civile, t. II, 2e éd., Berne 2010, n. 2484 p. 449). Le Tribunal fédéral n'a pas encore tranché la question. La jurisprudence la plus récente de la Chambre de céans qualifie la décision fondée sur l'art. 125 CPC d'« autre décision », soumise à un délai de recours de trente jours, à moins que la procédure sommaire soit applicable (cf. art. 321 al. 2 CPC ; CREC 26 juin 2019/189 consid. 3.3 ; CREC 5 juin 2019/171 consid. 2.2).

E. 1.2

En l'occurrence, le premier juge a refusé de procéder à un examen séparé et préalable de la recevabilité de la demande. Il s'agit là d'une décision refusant une simplification de la procédure au sens de l'art. 125 let. a CPC, soit d'une « autre décision » au sens de l'art. 319 let. b CPC. La décision attaquée ayant été rendue dans le cadre d'une cause en contestation du loyer initial soumise à la procédure simplifiée (cf.

- 6 - art. 243 al. 2 let. c CPC), le délai de recours est de trente jours. Déposé en temps utile par une partie ayant un intérêt digne de protection (cf. art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable à cet égard.

E. 1.3

Que la décision entreprise constitue une ordonnance d'instruction ou une « autre décision », la voie du recours, qui n'est pas prévue expressément par la loi, n'est ouverte que lorsque cette décision peut causer un préjudice difficilement réparable au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC, le recourant devant en démontrer l'existence (cf. infra consid. 3). 2 .

E. 2

Par contrat du 26 septembre 2019, J._____ a remis à bail à K._____ et M._____ la maison de cinq pièces et demie avec jardin précitée, un garage et deux places de parc extérieures complétant le bien. Ce contrat de bail a été conclu pour une durée initiale d'une année allant du 1er novembre 2019 au 31 octobre 2020, sa reconduction tacite pour le prochain terme usuel étant prévue à défaut d'avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois avant l'échéance. Le loyer mensuel net prévu contractuellement s'élève à 4'500 fr. net. La formule officielle de notification de loyer, dûment datée et signée par les parties, a été remise aux locataires lors de la signature du contrat.

E. 2.1

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, BK-ZPO, n. 26 ad art. 319 CPC). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, op. cit., n. 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz, Commentaire de la LTF, 2e éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

E. 2.2.1

Selon l'art. 326 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (al. 1), les dispositions spéciales de la loi étant réservées (al. 2). Ne sont pas concernés les faits notoires, soit ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. Pour être notoire, un renseignement ne doit certes pas être constamment présent à l'esprit : il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (TF 5A_304/2013 du 1er novembre

- 7 - 2013 consid. 6.2.2 ; TF 4A_509/2014 du 4 février 2015 consid. 2.1). En ce qui concerne Internet, seules les informations bénéficiant d'une empreinte officielle (par ex : Office fédéral de la statistique, inscriptions au Registre du commerce, cours de change, horaires des CFF, etc.) peuvent être considérées comme notoires, car facilement accessibles et provenant de sources non controversées. Dans tous les cas, une certaine prudence s'impose dans la qualification d'un fait comme étant généralement connu du public, dans la mesure où il en découle une exception aux principes régissant l'administration des preuves (ATF 143 IV 380 consid. 1.2, en matière pénale). Un fait notoire n'a pas à être allégué, ni prouvé (ATF 143 IV 380 consid. 1.1.1 ; 135 III 88 consid. 4.1 ; cf. également TF

5A_774/2017 du 12 février 2018 consid. 4.1.1) et peut être retenu d'office par les autorités de recours. Dans cette mesure les faits notoires sont soustraits à l'interdiction des nova (TF 5A 719/2018 du 12 avril 2019 consid. 3.2.1).

E. 2.2.2

En l'espèce, les pièces produites à l'appui du mémoire de recours constituent des pièces dites de « forme » figurant au dossier de première instance ; elles sont dès lors recevables.

E. 3

a) Par requête de conciliation du 22 novembre 2019, les locataires ont ouvert action en contestation du loyer initial à l'encontre du bailleur. La tentative de conciliation ayant échoué, les locataires ont déposé une demande le 20 avril 2020 contre le bailleur, en concluant en substance à ce que le loyer soit fixé, sur la base d'un calcul de rendement de l'immeuble loué, à un montant n'excédant pas 3'000 fr. net par mois. A l'appui de leurs prétentions, les locataires ont notamment requis du bailleur qu'il produise une note de calcul de rendement net de l'immeuble loué au 1er septembre 2019, accompagnée de toutes les

- 4 - pièces justificatives des éléments de calcul pris en considération. Le premier juge a donné suite à cette réquisition par ordonnance du 29 juin 2020. b) Au pied de sa réponse du 31 juillet 2020, le bailleur a principalement conclu à l'irrecevabilité de la demande. Subsidiairement, il a conclu à son rejet. Il a en substance exposé dans sa réponse que le taux de vacance général dans le district de [...] était de 1,3 % en 2020, que le taux de vacance dans ce même district ainsi que dans celui de [...] était supérieur à 1,5 % pour les logements de quatre pièces et plus, que de nombreux objets analogues au bien pris à bail par les locataires étaient disponibles dans la région, que ceux-ci n'avaient pas établi avoir été contraints de conclure le bail et que les locataires avaient eux-mêmes demandé que le loyer soit fixé à 4'500 fr. par mois. Partant, la demande des locataires devait être déclarée irrecevable, faute pour ceux-ci d'avoir été contraints de conclure le bail litigieux par la situation sur le marché local du logement. c) Par requête du même jour, le bailleur a conclu à ce que la procédure soit, dans un premier temps, limitée à la question de la recevabilité de la demande du 20 avril 2020. En d roit : 1.

E. 3.1

Comme déjà indiqué (cf. supra consid. 1.3), la recevabilité du recours est conditionnée à l'existence d'un préjudice difficilement réparable pour le recourant.

E. 3.2

La notion de préjudice difficilement réparable de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC est plus large que celle de dommage irréparable de l'art. 93 al. 1 let. a LTF, puisqu'elle vise non seulement un inconvénient de nature juridique, mais aussi les désavantages de fait (JdT 2014 III 121 consid. 2.3 et les références citées ; JdT 2011 III 86 consid. 3). La question de savoir s'il existe un préjudice difficilement réparable s'apprécie par rapport aux effets de la décision incidente sur la cause principale, respectivement la procédure principale (ATF 137 III 380 consid. 1.2.2 ; TF 4A_560/2011 du 11 janvier 2012 consid. 2.2). Ainsi, l'art. 319 let. b ch. 2 CPC ne vise pas seulement un inconvénient de nature juridique, imminent, mais également

- 8 - toute incidence dommageable, y compris financière ou temporelle, pourvu qu'elle soit difficilement réparable. Il y a toutefois lieu de se montrer exigeant, voire restrictif, avant d'admettre la réalisation de cette condition, sous peine d'ouvrir le recours à toute décision ou

ordonnance d'instruction, ce que le législateur a clairement exclu (CREC 22 mars 2012/117 ; Jeandin, CR-CPC, n. 22 ad art. 319 CPC et les références citées ; Hohl, op. cit., n. 2485 p. 449). En outre, un préjudice irréparable de nature juridique ne doit pas pouvoir être ultérieurement réparé ou entièrement réparé par une décision finale favorable au recourant (ATF 134 III 188 consid. 2.1 et 2.2 ; sur le tout, cf. arrêts cités in Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, nn. 4.1.2 et 4.1.3 ad art. 319 CPC).

E. 3.3

Selon l'arrêt 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 (consid. 1.1 non publié in ATF 144 III 514), aux termes de l'art. 93 al. 1 let. a LTF, une décision incidente ne peut faire séparément l'objet d'un recours au Tribunal fédéral que si elle peut causer un préjudice irréparable. Cela suppose que la partie recourante soit exposée à un préjudice de nature juridique, qui ne puisse pas être ultérieurement réparé ou entièrement réparé par une décision finale qui lui serait favorable; un dommage économique ou de pur fait n'est pas considéré comme un dommage irréparable de ce point de vue (ATF 138 III 333 consid. 1.3.1; ATF 134 III 188 consid. 2.1 et consid. 2.2). Selon le Tribunal fédéral, en l'espèce, au-delà de la question de savoir si l'on se trouvait en présence d'un immeuble ancien ou non, c'était l'obligation pour la bailleuse de produire les pièces nécessaires à un calcul du rendement net qui est en jeu. Il a ainsi considéré que si la bailleuse devait être contrainte de fournir immédiatement – devant le Tribunal des baux – les pièces en question, cela entraînerait pour elle un inconvénient qui ne pourrait pas être réparé à l'issue de la procédure d'appel, puisqu'une fois qu'elle les aurait produites, les parties adverses en auraient pris connaissance et la bailleuse n'aurait alors plus aucun intérêt à faire valoir qu'elle n'avait pas l'obligation de les produire.

- 9 - Le recourant se réfère à cet arrêt pour soutenir que le refus de limiter la procédure à la recevabilité de la contestation du loyer initial le contraindrait à produire des pièces relatives au financement de son immeuble, notamment les pièces propres à calculer le rendement, ce qui lui causerait un préjudice difficilement réparable.

E. 3.4

La notion de préjudice difficilement réparable en lien avec l'art. 319 let. b ch. 2 CPC est plus large que celle de préjudice irréparable de l'art. 93 al. 1 let. a LTF, de sorte que la recevabilité du présent recours doit être examinée en tenant compte de l'application par le premier juge de l'art. 125 let. a CPC dans le cadre de la procédure simplifiée opposant les parties (cf. infra consid. 4).

E. 4.1.1

Aux termes de l'art. 125 let. a CPC, le tribunal peut pour simplifier le procès limiter la procédure à des questions ou conclusions déterminées. Selon l'art. 222 al. 3 CPC, qui renvoie à l'art. 125 let. a CPC, le tribunal peut, pour simplifier le procès, limiter la réponse à des questions ou à des conclusions déterminées. Tel sera le cas lorsqu'il existe des perspectives fondées que la décision à rendre sur ces questions ou conclusions conduise à une décision finale et rende superflu le traitement d'autres points (Stahelin, in : Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [édit.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 2e éd., 2013, n. 4 ad art. 125 CPC), ou notamment dans la perspective de régler séparément certaines des prétentions en cause par une décision partielle ou encore de régler séparément certaines questions de fait ou de droit par une

décision incidente selon l'art. 237 CPC (TF 4A_142/2014 du 2 octobre 2014 consid. 2 et la référence citée ; CREC 7 février 2017/60). Sont aussi visées les questions de recevabilité, telles que la compétence, la capacité d'être partie et les autres conditions mentionnées à l'art. 59 CPC (Haldy, CR-CPC, n. 5 ad art. 125 CPC).

- 10 - Les art. 125 let. a et 222 al. 3 CPC sont des Kann-Vorschriften : le tribunal n'est en principe pas tenu de trancher séparément certaines conclusions ou questions et dispose d'un large pouvoir d'appréciation quant à l'opportunité d'une telle option (Tappy, CR-CPC, n. 31 ad art. 222 CPC).

E. 4.1.2

En vertu de l'art. 269 CO, auquel renvoie l'art. 270 al. 1 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Selon l'art. 270 al. 1 CO, lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution, notamment s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale (let. a ; première condition) ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. a ; deuxième condition) ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (let. b ; troisième condition). L'art. 270 al. 1 CO prévoit ainsi trois conditions alternatives permettant de contester le loyer initial, dont le locataire doit prouver la réalisation. Il suffit que l'une d'entre elles soit réalisée pour que le juge doive entrer en matière et examiner si le loyer initial est abusif (ATF 142 III 442 consid. 2.2 ; ATF 136 III 82 consid. 2). En ce qui concerne la deuxième condition, la jurisprudence a admis qu'une pénurie de logements sur le marché local, établie sur la base de statistiques sérieuses, suffit pour que soit réalisée la situation de contrainte. Le locataire n'a pas à établir une contrainte personnelle ou familiale (première condition) en plus de la pénurie de logements (ATF 142 III 442, consid. 3.1.6 ; TF 4A_453/2015 du 18 mai 2016 consid. 2.5), pas plus qu'il n'est besoin d'examiner les autres circonstances du cas d'espèce. Cette interprétation se justifie notamment au regard du but de la disposition, soit la protection des locataires contre le risque de loyers abusifs, qui existe en particulier lorsque le nombre de logements est si faible qu'une personne conclut un contrat même si le bailleur exige un prix abusif (ATF 142 III 442, consid. 3.1.4). En d'autres termes, la pénurie

- 11 - entraîne par elle-même une situation de contrainte, de sorte qu'elle ne constitue pas une présomption de fait réfragable, qui pourrait être renversée dans un cas particulier (TF 4A_93/2017 du 21 septembre 2017 consid. 4.3). Il faut que les circonstances soient telles que l'on ne puisse attendre du locataire qu'il renonce à une occasion qui se présente, parce que la situation sur le marché local rendrait une renonciation de sa part déraisonnable (ATF 136 III 82 consid. 2 et les références citées). La Tribunal fédéral a retenu que la situation peut être qualifiée de difficile dans les cantons où la pénurie est constatée, sur la base d'une étude statistique sérieuse, par le gouvernement cantonal ; pour arriver à cette conclusion, le Tribunal fédéral a pris appui sur l'articulation entre l'art. 270 al. 1 let. a in fine CO et l'art. 270 al. 2 CO et sur le but de protection des locataires poursuivi par ces dispositions (ATF 136 III 82 consid. 2 et les références citées). Lorsqu'une telle constatation officielle – laquelle constitue un fait notoire – existe, le locataire est dispensé d'apporter des preuves pour démontrer l'état de pénurie (TF 4A_636/2012 du 2 avril 2013 consid. 2.2 ; CACI 16 février 2018/100, pour le droit vaudois). En l'absence d'une réglementation cantonale, un taux de vacance inférieur à 1,5 % peut être considéré comme une situation de pénurie (TF

4A_453/2015 du 18 mai 2016 consid. 2.3). En l'absence d'une constatation officielle de la pénurie, le locataire peut apporter la preuve de cette pénurie par d'autres moyens, par exemple par témoins (TF 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.2, in SJ 2013 I 49). Le canton de Vaud a fait usage de la faculté conférée par l'art. 270 al. 2 CO en cas de pénurie de logements, en édictant la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL ; BLV 221.315). Selon l'art. 4 de cette loi, il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts en location, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5 % du parc locatif, l'arrêté du Conseil d'Etat du 26 mars 2014 (ALFOCL ; BLV 221.315.1) ayant rendu obligatoire l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire.

- 12 -

E. 4.2

Il ne s'agit pas, à ce stade et dans le cadre du présent recours, de préjuger de l'issue du litige opposant les parties, singulièrement sur la base de l'ensemble des moyens de preuve produits en première instance, dont l'appréciation relève en définitive du juge du fond. Il s'agit uniquement d'examiner si le premier juge avait l'obligation, au regard de l'art. 125 let. a CPC, de statuer de manière séparée sur la réalisation des conditions permettant de contester le loyer initial, comme requis par le recourant, auquel un délai a été imparti pour compléter ses allégués et offres de preuve. Or, l'art. 125 let. a CPC est une Kann-Vorschrift, le juge jouissant à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation. Par ailleurs, le recourant admet lui-même (cf. p. 8 du recours) qu'il a relevé, dans sa réponse en première instance, que le taux de vacance dans le district de Nyon était de 1,3 % en 2020, ce taux ressortant d'une statistique officielle du gouvernement cantonal vaudois des logements vacants, au sens de la jurisprudence précitée (cf. pièce 101 produite en première instance par le recourant lui-même) – ce fait étant du reste notoire. Ce taux apparaît inférieur au taux de vacance de 1,5 %, admis par la jurisprudence citée pour pallier, le cas échéant, l'absence de réglementation cantonale. Enfin, il n'apparaît pas que le canton de Vaud aurait renoncé à l'obligation de l'usage de la formule officielle lors de la conclusion d'un nouveau bail, alors que cette exigence suppose l'existence d'une situation de pénurie (art. 270 al. 2 CO ; cf. également TF 4A_636/2012 du 2 avril 2013 consid. 2.2). Ce qui précède est suffisant pour admettre que le recourant ne démontre pas, compte tenu des circonstances de l'espèce, l'existence d'un préjudice difficilement réparable dû au refus du premier juge de limiter la procédure à l'examen de la réalisation des conditions pour la contestation du loyer initial dans le cadre de la procédure simplifiée opposant les parties. Partant, le recours doit être déclaré irrecevable. L'effet suspensif ayant été accordé au recours, il appartiendra au premier juge d'impartir un nouveau délai au recourant pour compléter ses allégués et offres de preuve.

- 13 -

E. 5

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 600 fr. (art. 72 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), frais relatifs à la décision d'effet suspensif inclus, seront mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il y a en outre lieu d'octroyer des dépens d'un montant de 350 fr. (art. 9 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) aux intimés, solidairement entre eux, pour leurs déterminations sur la requête d'effet suspensif uniquement, dès lors

qu'ils n'ont pas été invités à se déterminer sur le recours. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est irrecevable. II. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 600 fr. (six cents francs), sont mis à la charge du recourant J. _____. III. Le recourant J. _____ versera aux intimés K. _____ et M. _____, solidairement entre eux, la somme de 350 fr. (trois cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance. IV. L'arrêt est exécutoire. Le président : La greffière :

- 14 - Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Isabelle Salomé Daïna (pour J. _____), - Me Lionel Ducret (pour K. _____ et M. _____). Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF, cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Présidente du Tribunal des baux. La greffière :

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