

# **VD\_GERICHTE XZ17.043765 vom 8. Juli 2019**

VD Tribunal cantonal, 2019-07-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XZ17.043765](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ17.043765)

FR: VD\_GERICHTE XZ17.043765 du 8 juillet 2019

IT: VD\_GERICHTE XZ17.043765 del 8 luglio 2019

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Par contrat de vente à terme du 22 mai 1996, le demandeur X. \_\_\_\_\_ a acquis un immeuble partiellement construit sis G. \_\_\_\_\_, pour un montant de 450'000 francs. En sus de ce prix, le demandeur s'est acquitté d'un montant de 36'759 fr. 50 pour les travaux de mise hors d'eau dudit immeuble. Le solde des travaux de construction ont été effectués par le demandeur lui-même, avec l'aide de tiers. Interpellé à ce sujet, le demandeur a précisé qu'il disposait encore des pièces relatives au coût des matériaux de construction mais qu'il n'avait aucune pièce justifiant de celui de la main d'œuvre. Il a encore ajouté qu'il n'avait plus non plus en sa possession les justificatifs des charges concernant 2003, expliquant qu'il ne gardait pas ce type de pièces plus de dix 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 patrimoniales dont la valeur litigieuse 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). La partie adverse peut former un appel joint dans sa réponse qui doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel de X. \_\_\_\_\_ est recevable. L'appel joint de A.F. \_\_\_\_\_ a été formé dans le délai imparti pour le dépôt de sa réponse, de sorte qu'il est également recevable.

#### **E. 1.3**

La légitimation passive dans un procès civil relève du fondement matériel de l'action. Elle appartient au sujet passif du droit invoqué en justice. Son défaut conduit au rejet de l'action qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention litigieuse (TF 5A\_892/2011 du 21 juin 2012 consid. 4.3.1 ; ATF 126 III 59 consid. 1a), alors que son admission signifie que le demandeur peut faire valoir sa prétention contre le défendeur. Le juge doit vérifier d'office l'existence de la légitimation passive (ATF 136 III 365 consid. 2.1 ; Bohnet, Commentaire romand, CPC, précité, n. 94 ad art. 59 CPC).

- 13 - La consorité (matérielle) nécessaire est imposée par le droit matériel, qui détermine les cas dans lesquels plusieurs parties doivent agir ou défendre ensemble (cf. art. 70 al. 1 CPC). Lorsque l'action n'est pas dirigée contre toutes les parties tenues de procéder en commun, il y a défaut de légitimation passive et la demande sera rejetée.

#### **E. 1.4**

Les premiers juges ont considéré que B.F.\_\_\_\_\_ n'était pas locataire, quand bien même elle habitait dans le logement en question et qu'elle avait signé la résiliation du bail, puisqu'elle n'avait pas été mentionnée dans le contrat de bail litigieux et que les parties n'avaient pas convenu en cours de bail qu'elle serait locataire. Ils ont dès lors estimé qu'à défaut de consorité nécessaire entre elle et A.F.\_\_\_\_\_, B.F.\_\_\_\_\_ n'avait pas la légitimation passive. L'appelant X.\_\_\_\_\_ ne conteste pas le jugement en tant qu'il a dénié à B.F.\_\_\_\_\_ la légitimation passive. De plus, ses conclusions en appel sont dirigées à l'encontre du seul locataire A.F.\_\_\_\_\_. Aussi, point n'est besoin de revenir sur cette question, qui peut être confirmée telle que résultant du jugement entrepris. Appel de X.\_\_\_\_\_ 2.

#### **E. 2**

a) Par contrat de bail à loyer du 29 novembre 2003, le défendeur A.F.\_\_\_\_\_ a pris à bail du demandeur X.\_\_\_\_\_ un appartement duplex au 1er étage de l'immeuble sis G.\_\_\_\_\_. Ce bail a débuté le 1er janvier 2004 pour se terminer le 31 décembre 2004 ; il s'est renouvelé ensuite d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance. L'art. 4 dudit contrat prévoyait le dépôt d'une garantie locative d'un montant de 7'590 fr. sur un compte épargne. Le loyer mensuel net prévu dans le contrat s'élevait à 2'100 fr., montant auquel s'ajoutaient un acompte pour les frais de chauffage, d'eau chaude et les frais accessoires de 200 fr., le loyer du garage de 160 fr. et le loyer de la place de parc extérieure de 70 francs. L'acompte de charges a été augmenté à 300 fr. dès le 1er septembre 2007. Selon les contrats de bail produits par le demandeur, les locataires précédents, soit les époux [...] dès le 1er avril 2002 puis les époux [...] dès le 1er mai 2003, payaient 2'100 fr. à titre de loyer. b) A.F.\_\_\_\_\_ a habité cet appartement avec son épouse B.F.\_\_\_\_\_.

- 6 - c) Dans son bordereau du 31 janvier 2018, le demandeur a produit une copie du contrat de bail au pied duquel figure la mention manuscrite suivante : « La notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail a été remis (sic) en mains propres avec le Bail à loyer le 29.11.2003 ». En revanche, la copie du contrat de bail produite par le demandeur et par le défendeur les 11 et 24 octobre 2017 respectivement ne comportent pas cette mention manuscrite. Le demandeur a admis ne pas disposer d'une copie de la formule officielle de notification du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail. d) D'après le contrat de bail du 29 novembre 2003, l'appartement litigieux est un cinq pièces. Lors de l'inspection locale du 8 juin 2018, le tribunal a constaté que l'appartement était agencé comme suit : l'étage du bas comprenait une chambre, une salle de douche ainsi qu'un séjour-salle à manger qui donnait sur une cuisine ouverte. A l'étage, l'escalier débouchait sur un grand hall desservant deux chambres et une salle de bains. Le tribunal a pu constater que l'appartement se trouvait dans un petit immeuble sans vis-à-vis sur les hauts de Montreux, dans un quartier résidentiel et calme, jouissant d'une belle vue dégagée sur le lac. Les locataires pouvaient de plus disposer d'un jardin potager. Le bruit de l'autoroute était très fortement audible sur les balcons et lorsque les fenêtres étaient ouvertes, obligeant à élever la voix pour tenir une conversation. Les chambres étaient de très petite taille et mansardées. Les matériaux utilisés et les équipements étaient de qualité standard, voire vétustes pour certains. L'immeuble n'était pas facilement atteignable par les transports publics. Le carrelage était standard, la cuisine avait été refaite et agencée une nouvelle fois après le départ des locataires en partie avec des éléments récupérés et sans changement dans la

qualité des installations, seul le lavabo de la salle de douche était neuf, les catelles blanches étaient de qualité standard et le carrelage blanc du sol d'une chambre était le même qu'au salon.

### **E. 2.1**

; TF 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3). Le bailleur qui, sans aucune justification, refuse ou néglige de produire les pièces comptables en sa possession (ou se défait de ces pièces afin de ne pas pouvoir les produire) viole son obligation de collaboration. De nature procédurale, celle-ci ne touche pas au fardeau de la preuve et n'implique pas un renversement de celui-ci. C'est dans le cadre de l'appréciation des preuves que le juge tirera les conséquences d'un refus de collaborer à l'administration de la preuve. En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur peut convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et l'amener à croire les indications de l'autre partie. Toutefois, s'il dispose de données statistiques cantonales ou communales, le juge ne peut pas se contenter de tirer les conséquences du refus du bailleur, mais doit faire intervenir ces données dans le cadre de l'appréciation globale des preuves. Ces

- 24 - 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 du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11), constituent, faute de mieux, un repère objectif pouvant être pris en compte pour fixer le loyer admissible. Le cas échéant, il s'agira de pondérer les chiffres figurant dans ces statistiques en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou encore de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid. 2.1 ; TF 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1 et les références citées). En revanche, si le bailleur justifie le défaut de production, ce défaut est dénué de toute portée. Dans le cadre de l'appréciation des preuves, il s'agit alors de tenir compte des statistiques qui, faute de mieux, permettront d'établir le loyer admissible, le cas échéant en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid. 2.1) ; dans un tel cas, le Tribunal fédéral a précédemment considéré que l'on devait exclusivement tenir compte de statistiques (TF 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.2). Le raisonnement de la Haute Cour relatif à la prise en compte des statistiques vaut également lorsque le juge dispose de pièces qui pourraient servir à un calcul de rendement, mais que ces pièces sont « insuffisantes » pour établir toutes les données utiles à un tel calcul. Dans ces conditions, la jurisprudence fédérale qui indique que les statistiques ne doivent être utilisées que « faute de mieux » ne peut pas être comprise en ce sens que le juge qui ne dispose que d'une partie des pièces pour effectuer un calcul de rendement doit quand même procéder à un tel calcul et ne pas tenir compte de statistiques figurant au dossier (ATF 142 III 568 consid. 2.1 ; TF 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1 let. b ; CACI du 10 décembre 2018/695 consid. 3.4.2). Dans un arrêt antérieur, le Tribunal fédéral avait considéré qu'en l'absence d'éléments permettant de calculer le rendement net, dont le bailleur était responsable, le Tribunal des baux pouvait se fonder sur

- 25 - son expérience générale – en l'occurrence, une simple estimation du prix au mètre carré –, ce d'autant plus que ce tribunal est composé de spécialistes en matière immobilière, qui connaissent l'état du marché du logement dans le canton (TF 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.2 in fine). Dans un cas où le loyer initial était nul, la Haute Cour a exposé dans un arrêt postérieur à l'ATF 142 III 568 que le juge devait alors compléter le contrat,

corriger le loyer convenu à l'aide de données statistiques générales ou en se basant sur son expérience du marché locatif (TF 4A\_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 5.3.1 in fine et les références citées). La Cour d'appel civile a retenu que dans la mesure où l'autorité précédente n'a procédé à aucune constatation sur les statistiques figurant au dossier, ni à une pondération des chiffres y figurant en fonction des caractéristiques concrètes de la villa litigieuse telles que constatées lors de l'inspection locale, et n'a pas usé de son expérience de tribunal composé de spécialistes en matière immobilière, qui connaissent l'état du marché du logement dans le canton, l'état de fait devait être complété sur ces points (CACI 10 décembre 2018/695 précité consid. 3.4.4).

## **E. 2.2**

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 (Mathys, in Baker & McKenzie [édit.], Handkommentar ZPO, 2010, n. 5 ad art. 317 CPC). S'agissant des vrais nova (echte Noven), soit des faits qui se sont produits après le jugement de première instance – ou plus précisément après les débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC) –, la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée (TF 5A\_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1 et les réf. cit. ; JdT 2010 III 139). En ce qui concerne les pseudo nova (unechte Noven), soit ceux qui - 15 - existaient déjà en première instance, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 143 III 42 consid. 4.1 ; TF 5A\_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1 ; TF 5A\_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2 ; TF 5A\_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1). Ne fait pas preuve de la diligence requise la partie qui renonce à produire un document devant le premier juge au motif qu'il estimait le fait suffisamment prouvé par l'audition des témoins. De même, le fait que les attentes sur le résultat probatoire n'aient pas été conformes à ce qu'attendait l'appelant ne justifie pas que celui-ci n'entreprene d'autres recherches de documents qu'après le jugement. Les faux nova ainsi produits en appel sont irrecevables (Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 1.4.2.5 ad art. 317 et réf. cit.). L'art. 247 al. 2 CPC prévoit la maxime inquisitoire simple – qualifiée aussi de maxime inquisitoire sociale –, et non la maxime inquisitoire illimitée de l'art. 296 al. 3 CPC. La maxime inquisitoire sociale a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure (ATF 125 III 231 consid. 4a). Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue. Il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative (TF 4A\_702/2016 du 23 mars 2017 consid. 3.1). Le devoir d'interpellation du juge dépend des circonstances concrètes, notamment de la difficulté de la cause, du niveau de formation des parties et de leur représentation éventuelle par un mandataire professionnel. Ce devoir concerne avant tout les personnes non assistées et dépourvues de connaissances juridiques, tandis qu'il a une portée restreinte vis-à-vis des parties représentées par un avocat : dans ce dernier cas, le juge doit faire preuve de retenue. Le devoir d'interpellation du juge ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales (TF 5A\_115/2012 du 20 avril 2012, consid. 4.5.2, concernant l'art. 56 CPC ; Colombini, op. cit. nn. 1.2 et 2.1.1

- 16 - ad art. 247 CPC). Par ailleurs, la maxime inquisitoire laisse le juge libre dans sa manière d'apprécier les preuves et ne lui interdit pas de renoncer à un moyen de preuve par appréciation anticipée des preuves (Colombini, op. cit., n. 2.1.4 ad art. 247 CPC et réf. cit.).

### **E. 2.3**

La pièce 3 aurait pu, si l'appelant avait fait preuve de diligence, être produite en première instance. En effet, selon les propres dires de l'appelant, il s'est limité à produire auprès du tribunal une copie, pourtant produite par la partie adverse devant la commission de conciliation, sur laquelle figurait la mention « ALL PAID ! ». Or l'intimé avait déjà contesté devoir le montant de 1'896 fr., figurant dans cette pièce, devant la Commission de conciliation, comme en atteste l'autorisation de procéder qui lui avait été délivrée. Il avait ensuite maintenu sa contestation dans sa requête au tribunal, de sorte que l'appelant devait s'attendre à ce que la seule pièce produite à cet égard dans la procédure de première instance, à savoir la pièce 25 comprenant ladite mention, fasse l'objet d'une appréciation par les premiers juges, ce d'autant plus que les parties avaient été expressément invitées par la présidente du tribunal à produire les correspondances échangées entre elles en lien avec la pose des caméras et sa prise en charge financière, et que l'appelant avait répondu qu'il n'y avait pas eu de correspondance échangée entre les parties en lien avec la pose des caméras à part la pièce 25 produite, alors qu'il aurait pu penser à produire l'original de la convention à ce moment- là. La pièce 3, soit l'original ne portant pas la mention contestée, doit ainsi être considérée comme un faux nova produit tardivement en appel, soit irrecevable. Quoi qu'il en soit, cela ne porte pas à conséquence en l'espèce, au vu de ce qui suit.

### **E. 2.4**

L'irrecevabilité de la pièce 3 ne dispense pas la cour de céans d'examiner l'appréciation des preuves entreprise par le tribunal, fondée sur la pièce 25 portant la mention « ALL PAID ! ».

- 17 -

#### **E. 2.4.1**

En signant un reçu au sens large, le créancier reconnaît que le débiteur a exécuté la prestation (ATF 127 III 444 consid. la). Lorsque la prestation en jeu est de nature pécuniaire, le terme utilisé est «quittance», qui se définit donc comme l'attestation du créancier reconnaissant avoir reçu la somme due (ATF 103 IV 36 consid. 2). Le reçu ou la quittance est un simple moyen de preuve (ATF 45 II 210 ; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd., p. 650/651).

#### **E. 2.4.2**

Au vu de la pièce 25, on ne saurait suivre le raisonnement des premiers juges lorsqu'ils considèrent que le paiement du montant litigieux par le locataire serait établi par cette pièce produite par l'appelant X.\_\_\_\_\_ lui-même, qui vaudrait clairement quittance du montant litigieux. L'appelant expose qu'il a produit cette pièce en la reprenant « par simplification » des documents produits par les locataires A.F.\_\_\_\_\_ dans la procédure de conciliation, sans rechercher assidûment le document original produit seulement en appel. Il faut en effet procéder à l'interprétation objective – à défaut d'une interprétation subjective possible en l'espèce – de la mention « ALL PAID ! », apposée au pied d'une copie de la convention du 3 février 2016, qui prévoyait le paiement de la somme de 1'896 fr. dans une période d'amortissement de cinq ans dès cette date. Or ladite mention litigieuse a été faite à une date

inconnue; elle est en outre dépourvue de toute nouvelle signature des parties, qui attesterait de la reconnaissance par le créancier du paiement de la totalité de la somme litigieuse à un moment donné. Enfin, la mention apposée, suivie d'un point d'exclamation – dont il y a lieu de retenir que c'est bien l'intimé A.F. \_\_\_\_\_ qui en est l'auteur même si le tribunal ne s'est pas prononcé à cet égard, l'inverse ne faisant aucun sens – pourrait uniquement refléter l'expression unilatérale par le débiteur de la contestation de devoir payer cette somme, contestation exprimée déjà lors de la procédure de conciliation. Certes, dans sa réponse, l'intimé A.F. \_\_\_\_\_ a exposé qu'il avait payé le 21 octobre 2016 un montant de 2'304 fr. représentant le solde dû de deux mois de loyers de son logement (septembre et octobre - 18 - 2016, 2 x 2'100 fr. = 4'200 fr., sans charges), après déduction du montant litigieux de 1'896 fr., dû à titre de participation à l'installation de la caméra de surveillance (4200 fr. – 1'896 fr. = 2'304 fr.). Cette explication correspond à la constatation faite par le tribunal, à savoir que A.F. \_\_\_\_\_ s'était acquitté de tous les loyers depuis le début du bail jusqu'au 31 août 2016 – soit le loyer du logement par 2'100 fr., le loyer du garage par 160 fr. et le loyer de la place de parc extérieure par 70 fr., sans les charges (300 fr. dès le 1er septembre 2007) – et qu'il avait encore versé le montant de 2'304 fr. le 24 octobre 2016, qui a été pris en considération dans le total des loyers payés. L'appelant avait quant à lui allégué en première instance à cet égard que A.F. \_\_\_\_\_ avait payé 2'100 fr. le 14 septembre 2016 pour le loyer du mois d'août qui avait fait, avec le loyer du mois de septembre 2016, l'objet d'une poursuite et qu'il lui avait également payé le 24 octobre 2016 le montant de 2'304 fr. qu'il fallait déduire des loyers payés. L'interprétation objective de la pièce 25 (comportant la mention « ALL PAID ! ») ne suffit pas à libérer l'intimé de son obligation de payer le montant de 1'896 francs. Certes le solde de 2'304 fr., tel qu'expliqué par l'intimé et appelant par voie de jonction A.F. \_\_\_\_\_ dans sa réponse ([2 x 2'100 fr. = 4'200 fr.] – 1'896 fr. = 2'304 fr.) se rapporte à cette somme de 1'896 francs. Mais aucune pièce du dossier (récépissé postal ou virement bancaire) n'atteste du versement effectif de la somme de 1'896 fr., singulièrement au titre de participation aux frais d'installation des caméras de surveillance, de sorte qu'elle reste due. Au surplus, l'appelant par voie de jonction qualifie le solde de 1'896 fr. de part de loyer encore due jusqu'à la fin du bail, voire de solde dû pour le loyer d'octobre à raison de 1'896 fr. et non pas de participation aux frais d'installation des caméras de surveillance. L'appel principal doit être admis sur ce point. 3.

### **E. 3**

Le 3 février 2016, le défendeur A.F. \_\_\_\_\_ a signé un document intitulé « convention » selon lequel il déclarait s'engager à

- 7 - participer au coût de l'installation de caméras dans l'immeuble sis G. \_\_\_\_\_ à hauteur de 1'896 fr., à payer dans une période d'amortissement de cinq ans dès la date de la signature. Sur la copie dudit document, produite en première instance par le demandeur, figure la mention manuscrite « ALL PAID ! ».

#### **E. 3.1**

L'appelant conteste la solution retenue par le tribunal s'agissant de la prescription partielle des prétentions du locataire. Se

- 19 - référant à l'arrêt 4A\_254/2016 du 10 juillet 2017 ainsi qu'à l'ATF 114 II 131 (arrêt Picasso), il soutient, en substance, qu'à l'instar de la prescription absolue de l'action en répétition du prix de vente qui court dès le paiement de ce prix, l'action du locataire serait prescrite, dès lors que le délai absolu de dix ans aurait couru dès la conclusion du bail, soit

dès le 29 novembre 2003 avec effet au 1er janvier 2004, et que ce délai serait venu à échéance le 1er janvier 2014, de sorte que la requête de conciliation du locataire du 5 juillet 2017 aurait été tardive. Par ailleurs, le bail du locataire ayant pris fin le 31 décembre 2016, celui-ci aurait perdu tout intérêt à agir en fixation de son loyer initial en raison de la prescription.

### **E. 3.2**

Le locataire qui n'a pas reçu la formule officielle peut agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu. Il s'agit là d'un cumul d'actions (art. 90 CPC) : la première action tend, après constatation, à titre préjudiciel, de la nullité du loyer convenu, à la fixation judiciaire de celui-ci et la seconde action, en tant que conséquence de la première, vise à la restitution des prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3 et les arrêts cités). Puisque le législateur n'a pas prévu de règle limitant l'invocation du vice de forme dans le temps, par exemple à la durée du bail, seules les règles de la prescription de l'action en enrichissement illégitime peuvent constituer une limite à l'intérêt du locataire à agir en fixation judiciaire du loyer. L'action en enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où le locataire a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit, conformément à l'art. 67 al. 1 CO – l'art. 128 ch. 1 CO ne s'appliquant pas. Par conséquent, tant que cette action n'est pas prescrite ou que le débiteur n'a pas soulevé l'exception de prescription (art. 142 CO), le locataire a également un intérêt à son action en fixation judiciaire du loyer (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3 ; TF 4A\_254/2016 du 10 juillet 2017 cité par l'appelant consid. 3.1.3.1).

- 20 - Le créancier a connaissance de son droit de répétition – et le délai de prescription relatif d'un an commence à courir (art. 67 al. 1 CO) – lorsqu'il connaît suffisamment d'éléments pour fonder et motiver son action en justice, laquelle n'a pas besoin d'être chiffrée (art. 85 CPC). Cela suppose qu'il ait connaissance de la mesure approximative de l'atteinte à son patrimoine, de l'absence de cause du déplacement de patrimoine et de la personne de l'enrichi. Est déterminant le moment de la connaissance effective de sa prétention, et non celui où il aurait pu connaître son droit en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (ATF 129 III 503 consid. 3.4 ; 109 II 433 consid. 2). Dans le cas du locataire qui n'a pas reçu la formule officielle, obligatoire en vertu de l'art. 270 al. 2 CO, et dont l'ignorance est présumée, la connaissance effective intervient lorsqu'il sait que l'absence de cette formule, respectivement de l'indication du loyer du locataire précédent ou de la motivation de la hausse, entraîne la nullité du loyer initial, que le loyer qu'il a versé était trop élevé et qu'il était, partant, abusif, et non pas lorsqu'il aurait pu ou dû le savoir (TF 4A\_254/2016 déjà cité consid. 3.1.3.1 ; TF 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.2 et 4.2 in fine ; ATF 140 III 583 consid. 3.2.2). L'ATF 114 II 131 consid. 3 (cité par l'appelant) a posé que lorsque l'acheteur invalide avec succès le contrat entaché d'erreur après avoir payé le prix de vente, l'enrichissement illégitime du vendeur dérive d'une prestation faite sans cause valable. Par conséquent, la prescription absolue de l'action en répétition de l'indu compétant à l'acheteur commence à courir au moment du paiement du prix de vente.

### **E. 3.3**

L'appelant ne peut rien tirer en sa faveur de l'arrêt TF 4A\_254/2016 précité, qui ne se prononce pas concrètement sur le délai de prescription absolu de dix ans, mais qui se limite à rappeler la règle générale prévalant en la matière et à relever que tant que l'action n'est pas

prescrite, le locataire y a un intérêt. Il en est de même dans l'ATF 114 II 131 s'agissant de la comparaison avec le délai de prescription du paiement du prix de vente

- 21 - indu, qui a été payé en une seule fois, alors que ce n'est pas le cas pour les loyers payés en trop en raison de la nullité du loyer initial. Partant, il y a lieu de s'en tenir à la solution du tribunal, qui a considéré que ce n'est pas à la date de la conclusion du contrat de bail que le locataire avait exécuté les prestations sans cause du fait de la nullité partielle du bail, mais lors du versement de chacun des loyers. C'est en effet la date à laquelle la prétention prend naissance (Entstehung des Anspruchs) qui est déterminante (HAP Immobiliarmietrecht - Schwaninger, 2016, n. 10.20 p. 425) ; or l'indu n'a pas pris naissance à la conclusion du bail. Il y a ainsi lieu de confirmer que le délai de dix ans court indépendamment pour chaque loyer à partir du moment où le locataire a payé chacun d'entre eux, et qu'il est donc respecté pour tous les loyers payés dans les dix ans qui ont précédé le dépôt de la requête à la Commission de conciliation. Le moyen doit être rejeté. 4.

#### **E. 4**

Par courrier du 23 juin 2016, le défendeur et son épouse, la défenderesse B.F. \_\_\_\_\_, ont résilié le contrat de bail de manière anticipée pour le 31 juillet 2016, subsidiairement pour le 31 décembre 2016.

##### **E. 4.1**

L'appelant conteste la fixation du loyer initial, telle qu'entreprise par le tribunal. Se prévalant de l'arrêt CACI du 10 décembre 2018/695, l'appelant reproche aux premiers juges d'avoir fait abstraction du montant du loyer payé par les locataires précédents, soit 2'100 fr. pour les époux [...] et pour les époux [...], bien que cet élément ait été dûment allégué et prouvé. L'appelant soutient encore à cet égard que s'il avait pu prouver avoir remis la formule officielle à ses locataires, ceux-ci n'auraient en aucune manière pu contester leur loyer initial. L'appelant fait valoir que le tribunal ne se serait pas référé à son expérience alors qu'il serait composé de professionnels de l'immobilier. L'appelant reproche au tribunal d'avoir mal calculé le nombre de pièces de l'appartement, qui aurait 5 pièces et non pas 4 pièces et demi comme retenu. L'appelant se prévaut de statistiques de « Wüest Partner AG » selon lesquelles le loyer moyen d'un logement de cinq pièces à la période déterminante était de 1'740 francs. Il soutient en outre, en comparant l'appartement en question avec

- 22 - deux autres sis au [...] (et non pas G. \_\_\_\_\_), que le tribunal aurait dû retenir une surface de 130 m<sup>2</sup>, lui reprochant de ne pas avoir exposé comment il arrivait à une surface de 100 m<sup>2</sup> sur la base de la pièce 105. L'appelant remet encore en question l'appréciation des caractéristiques du logement par le tribunal. L'appelant reproche enfin aux premiers juges d'avoir retenu, sans attirer son attention conformément à la maxime inquisitoire sociale, qu'il n'avait produit que cinq exemples de comparaison, dont trois n'indiquaient pas qui en était le propriétaire, de sorte que la comparaison avec les deux autres n'était pas suffisante au vu de la jurisprudence. L'appelant souligne que la moyenne des loyers considérés, même en ne retenant que quatre exemples, s'élèverait à 2'320 francs. L'appelant reproche encore à l'un des assesseurs du tribunal d'avoir téléphoné au lieu de visiter l'appartement lors de l'inspection locale, de sorte que, sur demande de son conseil, la présidente du tribunal avait dû faire une remarque.

##### **E. 4.2**

En vertu de l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Est ici visé le rendement net des fonds propres investis. Ce rendement correspond au rapport entre les revenus nets que procure la chose louée au bailleur, après déduction de toutes les charges, et les fonds propres investis. Le loyer doit d'une part offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis et d'autre part couvrir les charges immobilières. Le calcul du rendement net relève de la méthode absolue, où le loyer est contrôlé sur la base de la situation financière de l'immeuble à un moment donné, sans égard aux accords antérieurs. Globalement, il implique de déterminer les coûts d'investissement financés par les fonds propres (principalement le prix d'acquisition de l'immeuble) et d'appliquer à ces investissements un taux de rendement admissible, qui se définit par le taux d'intérêt hypothécaire de référence augmenté de 0.5%. Il convient d'y ajouter les charges immobilières annuelles, soit les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes (impôt, prime d'assurance, etc.) et les charges d'entretien (ATF 141 III 245 consid. 6.3). Il n'est pas possible de substituer aux coûts d'investissement d'autres valeurs, plus ou moins abstraites, telles que la valeur vénale de

- 23 - l'immeuble, sa valeur fiscale ou sa valeur d'assurance-incendie, celles-ci se référant à des valeurs objectives liées au marché et non aux coûts concrets liés à l'acquisition de l'immeuble (ATF 141 III 568 consid. 2.1 ; CACI 21 décembre 2018/729 consid. 3.2). Il appartient au locataire de prouver que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif. Toutefois, selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, la partie qui n'a pas la charge de la preuve, à savoir le bailleur, doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est seule à détenir. Une violation de cette obligation ne doit pas être admise à la légère ; elle suppose que le locataire se trouve dans l'impossibilité d'apporter lui-même la preuve et que la bonne foi impose au bailleur de collaborer (ATF 142 III 568 consid. 2.1 et les références citées). Si, sur la base des documents remis par les parties, le rendement net peut être établi, c'est en fonction de ce critère qu'il convient de déterminer si le loyer litigieux est abusif au sens de l'art. 269 CO. Lorsqu'aucun document n'est remis au juge ou que les pièces fournies sont insuffisantes pour établir le rendement net, il faut distinguer selon que cette carence est ou non imputable au bailleur (ATF 142 III 568 consid.

### **E. 4.3**

En l'espèce, considérant qu'il ne disposait pas de toutes les pièces nécessaires à l'établissement du rendement, le tribunal n'a cependant pas retenu que le bailleur, qui avait justifié le défaut de production de ces pièces, avait violé son devoir de collaborer.

#### **E. 4.3.1**

Le tribunal a considéré que les loyers du quartier ne pouvaient pas être établis, dès lors que le bailleur n'avait produit que cinq exemples de comparaison, dont trois d'entre eux n'indiquaient pas qui en était le propriétaire, de sorte que la comparaison avec les deux autres n'était pas suffisante au vu de la jurisprudence.

- 26 - Dans la mesure où l'appelant se prévaut dans ce contexte que les premiers juges auraient dû l'interpeller conformément à la maxime inquisitoire sociale ou limitée, il y a lieu de renvoyer à ce qui a déjà été dit (consid. 2.2 supra), à savoir en particulier que lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire. Dès lors, il ne saurait se prévaloir

de la nouvelle – comme il l'admet du reste lui-même – pièce 116 produite en appel (sous pièce 4), qui n'indiquait pas le propriétaire en première instance. S'agissant du bail établi au nom de [...] », il n'indique pas la surface habitable. Il reste ainsi les trois autres appartements (pièces 109, 110 et 111), soit un nombre insuffisant pour la comparaison, dont seul l'un des trois baux (pièce 110) porte du reste sur un appartement de 100 m<sup>2</sup> et pour un loyer de 1'850 fr. au 1er avril 2001, les deux autres appartements ayant des surfaces de 120 m<sup>2</sup> et 130 m<sup>2</sup> (pièces 109, 111). Au demeurant, contrairement à ce que soutient l'appelant, le tribunal n'a pas confondu ces éléments avec les pièces 103 et 104 relatives aux loyers des précédents locataires, sur lesquelles il ne s'est, à juste titre, pas appuyé (voir consid. 4.3.2 infra).

#### **E. 4.3.2**

Le tribunal a procédé à la fixation du loyer initial en se fondant sur la moyenne des loyers médians des quatre et cinq pièces, selon les statistiques « Wüest Partner AG » produites par le bailleur, pondérée en fonction des caractéristiques spécifiques du logement en cause constatées lors d'une inspection locale, en augmentant de 10 fr. le loyer au mètre carré ce qui donnait un loyer de 198 fr. 40 au m<sup>2</sup>, non sans avoir retenu qu'il s'agissait en réalité d'un 4 pièces et demi et non d'un 5 pièces comme indiqué dans le bail et que la surface de l'appartement était d'environ 100 m<sup>2</sup> selon les plans au dossier. Contrairement à ce que soutient l'appelant, lorsque la pondération a lieu sur la base des caractéristiques concrètes du logement comme en l'espèce, qui du reste repose également sur l'expérience du juge dans la pondération des éléments constatés, la jurisprudence n'exige pas de surcroît une pondération fondée sur la prise en considération du montant du loyer payé par les locataires précédents. Pour le surplus,

- 27 - l'appelant ne saurait remettre en question, sous couvert d'une prétendue violation de la maxime inquisitoire sociale, l'appréciation des preuves par le tribunal (voir consid. 2.2 supra), dont le résultat, convaincant, ne peut être que confirmé au regard de l'analyse détaillée effectuée par celui-ci. S'agissant de la surface de l'appartement en question, il n'est pas indiqué sur le contrat de bail, de sorte que le tribunal pouvait se fonder sur le plan (pièce 105) figurant au dossier pour retenir une surface de 100 m<sup>2</sup>, ce d'autant plus qu'il a procédé à une inspection locale dans le cas présent. Il appartenait au bailleur/propriétaire d'établir la surface du logement en question, et on ne voit pas pour quel motif le tribunal aurait dû retenir la surface maximale de 130 m<sup>2</sup> d'un appartement sis dans un autre immeuble, cet élément ayant du reste été écarté à juste titre comme élément de comparaison en l'espèce (consid. 4.3.1 supra). L'appelant reproche encore aux premiers juges d'avoir mal calculé le nombre de pièces de l'appartement, qui aurait 5 pièces et non pas 4 pièces et demi. Certes, le contrat de bail, imprécis à plusieurs égards, indiquait cinq pièces. Toutefois, suite à l'inspection locale effectuée et au procès-verbal établi, qui n'avait pas été contesté par l'appelant, et au vu du plan de l'appartement en question, la rectification entreprise par le tribunal apparaît comme justifiée. En effet, celui-ci avait relevé que l'étage du bas comprenait une chambre, une salle de douche ainsi qu'un séjour – salle à manger qui donnait sur une cuisine ouverte, alors qu'à l'étage, l'escalier débouchait sur un grand hall desservant deux chambres et une salle de bains, ce qui correspondait à deux pièces et demi en bas et à deux pièces à l'étage. S'agissant de la qualité des matériaux de l'appartement, qualifiés de standards, voire de vétustes, l'appelant perd une nouvelle fois de vue qu'une inspection locale a eu lieu. Or il ressort du procès-verbal, non contesté, notamment que le carrelage était standard, que la cuisine avait été refaite et agencée une nouvelle fois après le

départ des locataires, en partie avec des éléments récupérés et sans changement dans la qualité des installations, que seul le lavabo de la salle de douche était neuf, que les catelles blanches étaient de qualité standard, que le

- 28 - carrelage blanc du sol d'une chambre était le même qu'au salon. A cet égard, les photographies produites en appel (pièce 5), qui ne sont du reste pas datées, constituent des faux novas irrecevables, l'appelant ne démontrant pas la raison pour laquelle il n'avait pas pu les produire en première instance ; au demeurant elles n'ont pas de valeur probante suffisante au regard de l'inspection locale effectuée et du procès-verbal détaillé y relatif. Enfin, l'appelant ne saurait rien tirer en sa faveur, à ce stade, du fait que l'un des assesseurs du tribunal aurait téléphoné au lieu de visiter l'appartement lors de l'inspection locale, dès lors qu'il n'a de toute manière pas estimé nécessaire notamment de demander la récusation de cet assesseur en temps utile. Au surplus, le procès-verbal établi à la suite de l'inspection locale est suffisamment précis comme déjà mentionné. 5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis, dans une très faible mesure. Appel joint de A.F. \_\_\_\_\_ 6.

### **E. 5**

a) Le 18 juillet 2016, le défendeur a remis au demandeur le dossier de D. \_\_\_\_\_, candidat à la reprise du bail. b) Par courrier du 21 juillet 2016, le demandeur a indiqué au défendeur que le dossier ne convenait pas, son revenu net de 4'622 fr. 40, tel que ressortant du bulletin de salaire du mois de septembre 2015, étant insuffisant. Le demandeur a ainsi indiqué au défendeur que la résiliation anticipée n'était pas acceptée, le défendeur restant redevable du loyer jusqu'à la fin du bail, dès lors que le seul candidat proposé ne convenait pas. c) Le 9 août 2016, le défendeur a expliqué au demandeur qu'il y avait en fait deux fiches de salaire pour le mois de septembre 2015, totalisant un revenu mensuel net de l'ordre de 9'000 francs. En effet, selon les deux fiches de salaires jointes à ce courrier, le revenu net total de D. \_\_\_\_\_ s'était élevé à 8'889 fr. 25 pour ledit mois. Le conseil du demandeur a expliqué au défendeur, dans un courrier du 22 août 2016, que les renseignements sur le revenu du candidat étaient trop anciens et qu'il convenait que celui-ci produise son contrat de travail ou une attestation de gain de son nouvel employeur.

- 8 -

### **E. 6**

a) Par courrier recommandé du 5 août 2016, le défendeur a restitué l'intégralité des clés au conseil du demandeur, celui-ci ayant refusé de procéder à un état des lieux de sortie. b) Le défendeur a mandaté H. \_\_\_\_\_ en qualité de courtier pour l'aider à trouver un nouveau locataire disposé à reprendre le bail. A cet effet, le 17 août 2016, H. \_\_\_\_\_ a repris les clés du logement qui avaient été remises au conseil du demandeur afin d'organiser les visites pour d'éventuels locataires intéressés.

#### **E. 6.1**

L'appelant par voie de jonction reproche aux premiers juges d'avoir retenu que le bail avait pris fin à l'échéance du délai de résiliation, soit au 31 décembre 2016, alors que le locataire avait été libéré de ses obligations contractuelles au 31 octobre 2016, date jusqu'à laquelle il s'était acquitté de son loyer et date à laquelle ses clés avaient été restituées au bailleur. L'appelant par voie de jonction relève que l'appartement litigieux était en travaux à fin janvier 2017, de sorte que les époux A.U. \_\_\_\_\_ ont finalement conclu le bail en mars 2017. Il en déduit que le bailleur aurait eu l'intention d'entreprendre des travaux dans

l'appartement et qu'il n'aurait attendu le terme ordinaire de résiliation du bail que pour profiter du versement du loyer par l'appelant en voie de jonction, ce qui découlerait d'ailleurs du témoignage de H.\_\_\_\_\_. L'appelant par voie de jonction relève que lorsque le bailleur entreprend

- 29 - des travaux dans la chose louée, le locataire ne devrait plus verser le loyer. Selon lui, le bailleur avait pu disposer librement de l'appartement au 31 octobre 2016, date à laquelle les clés lui avaient été envoyées, et procéder dès cette date aux travaux envisagés, lesquels pouvaient être planifiés depuis le mois d'août déjà, les locataires ayant quitté les locaux. Il estime que le bailleur n'aurait ainsi pas entrepris tout pour diminuer le dommage (art. 264 al. 3 CO) et que son comportement serait clairement contraire à la bonne foi ; il n'aurait pas entrepris de démarches pour retrouver un locataire durant les mois de novembre et décembre 2016.

### **E. 6.2**

L'art. 264 CO, qui traite de la restitution anticipée des locaux, est relativement impératif: est nulle toute clause prévoyant le paiement, par le locataire, d'une indemnité forfaitaire en cas de restitution anticipée (Lachat, Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd., Bâle 2012, [ci-après : CR-CO] n. 1 ad art. 264 CO). Il s'agit d'un mode de fin prématurée du contrat, sans résiliation: le locataire est libéré de ses obligations s'il manifeste son intention de restituer la chose avant le terme et présente au bailleur un candidat objectivement acceptable (Lachat, CR- CO, n. 3 ss ad art. 264 CO). Si le candidat est accepté par le bailleur, il reprend le bail, c'est-à-dire prend la place du locataire sortant dans la relation contractuelle; le locataire sortant est libéré de ses obligations dès l'entrée du candidat dans le bail. Si le bailleur veut imposer au candidat de nouvelles conditions contractuelles (majoration du loyer par exemple), il doit conclure un nouveau bail (TF 4A\_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1 ; Lachat, CR-CO, n. 8 ad art. 264 CO; cf. TF 5A\_504/2009 du 6 janvier 2010, publié in SJ 2010 I p. 491). Lorsque les conditions de la restitution anticipée au sens de l'art. 264 CO ne sont pas réalisées, le locataire sortant est tenu de réparer les conséquences financières résultant de la rupture prématurée du contrat. Il doit ainsi continuer à assumer le paiement du loyer et des frais accessoires jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal, conformément à l'art. 264 al. 2 CO (Bise/Planas, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2e éd., Bâle 2017, nn. 95 s. ad art. 264 CO).

- 30 - Le bailleur est cependant tenu, en vertu de l'art. 264 al. 3 CO, de se laisser imputer sur le loyer les profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé, par exemple les loyers perçus si les locaux sont reloués avant l'échéance (Lachat, CR-CO, n. 11 ss ad art. 264 CO). Le bailleur doit se soumettre aux règles de la bonne foi ainsi qu'aux principes généraux du droit de la responsabilité civile. Il ne saurait s'enrichir et doit entreprendre tout ce que l'on peut raisonnablement attendre de lui pour qu'il réduise son dommage (art. 44 al. 1 CO ; TF 4C.291/2004 consid. 3.3). Pour ce faire, le bailleur se doit de prêter son concours au locataire sortant pour la recherche d'un remplaçant. Il convient de rappeler toutefois que c'est au locataire qui entend restituer de manière anticipée la chose louée qu'il incombe de faire en sorte que le bailleur ne subisse pas de préjudice. Seules des omissions intentionnelles et graves peuvent justifier une diminution du loyer auquel le bailleur a normalement droit de la part du locataire sortant qui n'a pas présenté de candidat acceptable (Bise/Planas, op. cit., nn. 78, 79 et 81 ad art. 264 CO). Cette disposition est toutefois subordonnée à la condition que le locataire ait restitué la

chose (Weber, Commentaire bâlois, n. 3 ad art. 264 CO). Une résiliation formelle du contrat n'est en revanche pas nécessaire (cf. Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, pp. 805-806 ; SVIT-Kommentar, 3e éd. Zurich 2011, n. 17 ad. art. 264 CO).

### **E. 6.3**

Il ressort du jugement, que A.F. \_\_\_\_\_ avait échoué à établir que les conditions de la restitution anticipée étaient réalisées, de sorte qu'il devait s'acquitter du loyer et des frais accessoires de l'appartement jusqu'à la prochaine échéance contractuelle, soit jusqu'au 31 décembre 2016. En particulier, A.F. \_\_\_\_\_ avait échoué à prouver qu'il avait présenté au bailleur un candidat acceptable, solvable et prêt à reprendre son bail aux mêmes conditions. Au terme de l'examen du respect par le bailleur de ces incombances, le tribunal a considéré que le logement n'avait pas pu être reloué avant l'échéance contractuelle du 31 décembre 2016, de sorte que le bailleur n'avait retiré aucun profit de la restitution anticipée des locaux à imputer aux loyers dus.

- 31 - S'agissant plus particulièrement des époux A.U. \_\_\_\_\_, trouvés par H. \_\_\_\_\_, qui ont en définitive loué l'appartement avec effet au 1er mars 2017 pour un loyer de 2'300 fr., soit augmenté de 200 fr. par rapport au loyer de A.F. \_\_\_\_\_, le tribunal a retenu que ce n'était pas ce loyer qui avait dissuadé ces candidats de conclure le bail en date du 22 septembre 2016, mais bien plutôt l'état de l'appartement ; c'est dès l'instant qu'ils ont constaté que des travaux étaient effectués dans le logement qu'ils ont accepté de le louer pour un loyer de 2'300 fr., faisant de l'exécution des travaux dans ce logement une condition sine qua non à la location. Les premiers juges ont encore relevé que le locataire sortant n'avait aucunement démontré que ces travaux s'imposaient au vu de l'état de la chose louée, H. \_\_\_\_\_ ayant au contraire précisé que l'état de l'appartement n'empêchait pas qu'il soit reloué. Quant aux circonstances de la libération des locaux, le tribunal a retenu que H. \_\_\_\_\_ avait reçu les clés du logement le 17 août 2016 pour trouver un locataire de remplacement pour le locataire sortant. Selon les premiers juges, tant que ce témoin était mandaté pour rechercher un locataire, le bailleur ne devait pas y procéder lui-même. H. \_\_\_\_\_ a restitué les clés au bailleur – qui a refusé ledit courrier – par pli du 28 octobre 2016, puis une nouvelle fois à l'adresse du conseil du bailleur qui en a accusé réception à une date indéterminée entre la date précitée et le 29 novembre 2016. Pour le tribunal, c'est ainsi tout au plus à partir du mois de novembre, voire décembre 2016 que le bailleur avait clairement manifesté qu'il n'entendait plus effectuer lui-même de telles recherches. Le bailleur n'avait certes pas démontré avoir agi en ce sens à ce moment- là, toutefois, quand bien même celui-ci aurait entamé des recherches en décembre 2016, ou même en novembre 2016, il était fort peu vraisemblable qu'il aurait pu trouver un candidat prêt à reprendre le bail au 1er janvier 2017. Dès lors, on ne saurait, aux yeux des premiers juges, reprocher au bailleur une omission intentionnelle et grave en lien avec son devoir de prêter son concours au locataire sortant dans ses recherches d'un nouveau locataire.

- 32 -

### **E. 6.4**

Il y a lieu de s'en tenir à l'appréciation des premiers juges, qui est convaincante, au vu des circonstances de l'espèce. En effet, le témoin B.U. \_\_\_\_\_ a expliqué qu'avec son époux ils avaient renoncé à la reprise du bail et à la signature du contrat le 22 septembre 2016 pour un loyer de 2'300 fr. en raison du mauvais état de l'appartement, que leur propre bail à loyer ne prenait fin qu'en septembre 2017 et qu'ils avaient appris devoir payer une commission de

1'500 fr. à H.\_\_\_\_\_. Les recherches de logement de ce témoin étant restées infructueuses, elle avait repris contact avec le bailleur fin janvier 2017, alors que l'appartement était en travaux. Il s'ensuit que, contrairement à ce que soutient l'appelant par voie de jonction, les hésitations des époux A.U.\_\_\_\_\_ quant à la conclusion du contrat de bail en septembre 2016, fondées sur différents motifs, dont la durée de leur propre bail et la commission due de 1'500 fr., ne permettent pas de retenir qu'il aurait suffi d'exécuter les travaux dès la restitution des clés par H.\_\_\_\_\_ le 31 octobre 2016, ni de retenir qu'il aurait suffi de planifier les travaux en août 2016, l'appelant par voie de jonction n'ayant pas établi que ces travaux s'imposaient pour relouer l'appartement, ce qui a été confirmé par H.\_\_\_\_\_. 7.

## **E. 7**

a) Le défendeur a proposé comme potentiel repreneur du bail les époux A.U.\_\_\_\_\_, lesquels lui avaient été suggérés par H.\_\_\_\_\_. Le demandeur a accepté la candidature des époux A.U.\_\_\_\_\_ et a établi un bail le 22 septembre 2016. b) Les époux A.U.\_\_\_\_\_ n'ont pas signé le bail qui prévoyait un loyer mensuel net de 2'300 fr., soit de 200 fr. supérieur au loyer prévu dans le bail du défendeur. Entendue à cet égard, B.U.\_\_\_\_\_ a indiqué qu'elle-même et son époux avaient hésité à conclure le bail en raison du mauvais état de l'appartement et du fait que le bail de leur logement ne prenait fin qu'en septembre 2017. Elle a ajouté que lorsqu'ils avaient appris qu'ils devraient payer une commission de 1'500 fr. au courtier, ils avaient finalement renoncé à cette location. L'incertitude du demandeur quant à l'exécution de travaux dans l'appartement avait également eu un poids dans leur décision. c) Finalement, ses recherches étant demeurées infructueuses, B.U.\_\_\_\_\_ a repris contact avec le demandeur fin janvier 2017, alors que l'appartement était en travaux, et les époux A.U.\_\_\_\_\_ ont signé un bail avec le demandeur avec effet au 1er mars 2017, pour un loyer net de 2'300 francs.

### **E. 7.1**

L'appelant par voie de jonction conteste le montant du loyer initial fixé par le tribunal. Il soutient que dès lors que le bailleur aurait refusé de produire les pièces utiles qu'il détenait pourtant, comme admis à la dernière audience du 8 juin 2018, ce refus injustifié aurait dû être pris en compte par le tribunal dans le cadre de l'appréciation des preuves et de la détermination du loyer initial. Comme il n'existerait pas de statistiques officielles dans le canton de Vaud et comme le loyer de 1'000 fr. réclamé par l'appelant par voie de jonction sur la base d'un montant de 120 fr. par m<sup>2</sup> pour l'année 2004, ne paraîtrait pas déraisonnable, le tribunal aurait dû retenir ce montant. Dans tous les cas, les statistiques utilisées par les premiers juges seraient inopérantes dans le cas concret. D'abord, elles ne seraient pas suffisamment différenciées. Ensuite, les statistiques privées, établies par les milieux immobiliers – en l'espèce par « Wüest Partner AG » – ne pourraient pas être prises en compte. Enfin,

- 33 - lesdites statistiques porteraient sur la ville de Montreux alors que l'appartement litigieux se situerait à G.\_\_\_\_\_, ce qui aurait impliqué une pondération pour tenir compte du grand standing de la ville de Montreux, les inconvénients de l'appartement en question étant nombreux.

### **E. 7.2**

Les statistiques officielles doivent satisfaire aux exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF. Elles ne peuvent être prises en considération que si elles contiennent des données chiffrées,

suffisamment différenciées et dûment établies sur l'emplacement, la dimension, l'équipement et l'état de la chose louée comme aussi sur la période de construction (ATF 141 III 569 consid. 2.2.2 et les arrêts cités).

### **E. 7.3.1**

Le tribunal a précisé que le bailleur avait produit le contrat de vente à terme du 22 mai 1996, dans lequel le prix de vente du bien-fonds avait été arrêté à 450'000 fr., sur lequel un immeuble résidentiel et trois garages étaient alors en construction. En sus de ce prix, le demandeur s'était acquitté d'un montant de 36'759 fr. 50 pour les travaux de mise hors d'eau dudit immeuble, le solde des travaux de construction ayant été effectué par le demandeur lui-même avec l'aide de tiers. Le tribunal a considéré qu'il ne disposait pas de toutes les pièces nécessaires à l'établissement du rendement, les coûts des travaux de second œuvre ainsi que les charges courantes et d'entretien déterminantes faisant défaut. Il a exposé que, hormis le fait que la réquisition de pièce mentionnée était manifestement tardive, le délai pour établir le coût de revient de l'immeuble courant dès l'avis du 17 novembre 2017, ces pièces n'auraient de toute manière pas suffi à déterminer le rendement net de l'immeuble dès lors que d'autres pièces faisaient en tous les cas défaut. Le tribunal n'a cependant pas retenu une violation du devoir de collaborer à la charge du bailleur. Le tribunal a ensuite considéré que les loyers du quartier ne pouvaient pas être établis, dès lors que le bailleur n'avait produit que cinq exemples de comparaison, dont trois d'entre eux n'indiquaient pas qui en

- 34 - était le propriétaire, de sorte que la comparaison avec les deux autres n'était pas suffisante au vu de la jurisprudence. Le tribunal a procédé à la fixation du loyer initial de 1'650 fr. arrondi en se fondant sur la moyenne des loyers médians des quatre et cinq pièces, selon les statistiques « Wüest Partner AG » produites par le bailleur, pondérée en fonction des caractéristiques spécifiques du logement en cause constatées lors de l'inspection locale, à savoir qu'il s'agissait d'un petit immeuble sans vis-à-vis sur les hauts de Montreux, dans un quartier résidentiel et calme, jouissant d'une belle vue dégagée sur le lac, que les locataires pouvaient disposer d'un jardin potager, que le bruit de l'autoroute était très fortement audible sur les balcons et lorsque les fenêtres étaient ouvertes, obligeant à élever la voix pour tenir une conversation, que les chambres étaient de très petite dimension et mansardées, que les matériaux utilisés et les équipements étaient de qualité standard, voire vétustes pour certains, que l'immeuble n'était pas facilement atteignable par les transports publics, que le carrelage était standard, que la cuisine avait été refaite et agencée une nouvelle fois après le départ des locataires en partie avec des éléments récupérés et sans changement dans la qualité des installations, que seul le lavabo de la salle de douche était neuf, que les catelles blanches étaient de qualité standard et que le carrelage blanc du sol d'une chambre était le même qu'au salon. Le tribunal a augmenté de 10 fr. le loyer au mètre carré ce qui donnait un loyer de 198 fr. 40 au mètre carré, non sans avoir retenu qu'il s'agissait en réalité d'un 4 pièces et demi et non d'un 5 pièces comme indiqué dans le bail et que la surface de l'appartement était d'environ 100 m<sup>2</sup> selon les plans au dossier. On se trouve ainsi dans une situation dans laquelle le tribunal aurait pu disposer de pièces toutefois insuffisantes pour établir toutes les données utiles à un calcul de rendement, de sorte qu'il fallait, conformément à la jurisprudence (consid. 4.2 supra), s'appuyer sur des statistiques, le cas échéant pondérées.

### **E. 7.3.2**

S'agissant des statistiques produites par l'appelant, la Cour de céans a eu l'occasion de relever dans son arrêt du 28 septembre 2015/515 (consid. 3f), en se référant à son arrêt du 26 juin 2015/319, que les

- 35 - statistiques émanant notamment de la revue « Immo monitoring » de la société « Wüest Partner AG » ne prennent en compte que le nombre de pièces et – parfois – l'emplacement des appartements, sans inclure les critères essentiels que sont leur dimension, leur équipement, leur état et l'année de leur construction. Or comme déjà mentionné, le tribunal ne s'est pas limité à se fonder sur la moyenne des loyers médians des quatre et cinq pièces, selon les statistiques « Wüest Partner AG » produites par le bailleur, mais l'a pondérée en fonction des caractéristiques spécifiques du logement en cause constatées lors d'une inspection locale, en augmentant de 10 fr. le loyer au mètre carré ce qui donnait un loyer de 198 fr. 40 au mètre carré, non sans avoir retenu qu'il s'agissait en réalité d'un 4 pièces et demi et non d'un 5 pièces comme indiqué dans le bail et que la surface de l'appartement était d'environ 100 m<sup>2</sup> selon les plans au dossier. On ne se trouve donc pas dans la situation relevée par l'appelant par voie de jonction, à savoir la prise en considération exclusive des statistiques de « Wüest Partner AG », qui n'avait pas trouvé grâce aux yeux de la Cour de céans.

#### **E. 7.4**

Il s'ensuit que l'appel joint doit être rejeté. 8.

#### **E. 8**

Auparavant, soit avant la signature du bail par les époux A.U. \_\_\_\_\_, le locataire avait proposé une troisième candidature et avait

- 9 - soumis au demandeur une demande de location remplie par deux personnes, accompagnée de la fiche de salaire de l'une d'entre elles. H. \_\_\_\_\_ avait admis que ce dossier n'était pas complet et qu'il avait dû demander les pièces manquantes aux candidates. Il a ajouté qu'il ne se souvenait plus s'il avait envoyé le dossier complet au demandeur, mais qu'il avait de toute manière expliqué à ces candidates qu'au vu de la situation, leur demande n'allait pas aboutir et qu'il fallait renoncer.

#### **E. 8.1**

En définitive, l'appel principal de X. \_\_\_\_\_ doit être très partiellement admis, l'appel joint de A.F. \_\_\_\_\_, qui a agi seul, doit être rejeté et le jugement querellé doit être réformé au chiffre I de son dispositif dans la mesure exposée dans les considérants ci-dessus.

#### **E. 8.2**

L'appelant principal n'obtient gain de cause que dans une très faible mesure. Il avait en effet conclu au versement par l'intimé de 10'715 fr. 30 en première instance, mais il n'a rien obtenu à ce titre et a été condamné à verser à A.F. \_\_\_\_\_ 43'834 francs. En appel, il n'a obtenu que 1'896 fr., soit 3,4% du montant de ses conclusions tendant au versement par l'intimé de 10'715 fr. 30 et au rejet de la somme de 43'834

- 36 - fr. allouée à celui-ci. Aussi, il se justifie de laisser à sa charge l'intégralité des frais judiciaires et des dépens de deuxième instance (CACI 24 avril 2018/239 consid. 5.2 ; CACI 13 octobre 2016/570 consid. 7.2). En conséquence, les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel principal, arrêtés à 1'546 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif du 28

septembre 2010 des frais judiciaires civils ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelant X.\_\_\_\_\_. L'appelant doit en outre verser à l'intimé A.F.\_\_\_\_\_ la somme de 1'800 fr. à titre de pleins dépens de deuxième instance (art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

### **E. 8.3**

Les frais judiciaires afférents à l'appel joint, arrêtés à 1'764 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), sont mis à la charge de l'appelant par voie de jonction A.F.\_\_\_\_\_, qui a agi seul et qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens en faveur de X.\_\_\_\_\_, celui-ci n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel joint.

### **E. 9**

Le 28 octobre 2016, H.\_\_\_\_\_ a adressé au demandeur un pli contenant les clés de l'appartement. Celui-ci ayant refusé le courrier, le courtier a restitué les clés à l'avocat du demandeur à une date indéterminée entre le 29 octobre et le 29 novembre 2016, date à laquelle le conseil en a accusé réception.

### **E. 10**

Le défendeur s'est acquitté de tous les loyers depuis le début du bail jusqu'au 31 août 2016 et a versé un montant de 2'304 fr. le 24 octobre 2016.

### **E. 11**

a) Le 11 octobre 2017, le demandeur a saisi le Tribunal des baux d'une requête, au pied de laquelle il a pris, sous suite de dépens, la conclusion suivante contre les défendeurs : « I. A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ sont les débiteurs de X.\_\_\_\_\_ et lui doivent immédiat paiement d'une somme de Fr. 10'715.30 (dix mille sept cent quinze francs et trente centimes) avec intérêt à 5 % dès le 28 août 2017. » b) Le 24 octobre 2017, le défendeur a également saisi le tribunal d'une requête, par laquelle il a pris, avec suite de dépens, les conclusions suivantes : « Montant du loyer initial : I.- Dire que le montant du loyer initial de l'appartement loué par le demandeur A.F.\_\_\_\_\_ au G.\_\_\_\_\_, est nul. II.- Fixer le loyer net du bail relatif à l'appartement loué par le demandeur A.F.\_\_\_\_\_ au G.\_\_\_\_\_ à Fr. 1'200.- (mille deux cents francs) par mois, avec effet rétroactif au 1er janvier 2004.

- 10 - III.- Condamner le défendeur X.\_\_\_\_\_ à rembourser au demandeur A.F.\_\_\_\_\_ le trop-perçu entre le loyer figurant dans le bail et acquitté depuis le 1er janvier 2004 et le loyer nouvellement fixé conformément aux chiffres I.- et II.- ci-dessus, soit un montant de Fr. 138'600.- (cent trente-huit mille six cents francs), avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er janvier 2010 (intérêt moyen). Autres prétentions : IV.- Constater que A.F.\_\_\_\_\_ n'est débiteur d'aucun montant en faveur de X.\_\_\_\_\_ du chef du contrat de bail relatif à l'appartement loué G.\_\_\_\_\_. V.- Partant, dire que la garantie de loyer établie en lien avec l'objet mentionné sous chiffre IV ci-dessus par A.F.\_\_\_\_\_ est entièrement libérée en sa faveur. VI.- Condamner X.\_\_\_\_\_ à rembourser à A.F.\_\_\_\_\_ le montant payé à titre de participation aux frais de l'installation de caméras de surveillance, par Fr. 1'896.- (mille huit cent nonante-six francs). VII.- Ordonner la radiation, subsidiairement l'annulation de la poursuite n° 8009595 engagée à l'encontre de A.F.\_\_\_\_\_ par X.\_\_\_\_\_ en lien avec l'objet loué. VIII.- Plus subsidiairement, donner ordre à X.\_\_\_\_\_ de retirer la poursuite n° [...] engagée à l'encontre de A.F.\_\_\_\_\_. » Dans ses déterminations du 31 janvier 2018, le demandeur a conclu, avec dépens, principalement

au rejet, subsidiairement à l'irrecevabilité des conclusions prises par le défendeur dans sa demande du 24 octobre 2017. c) Lors de l'audience du 16 février 2018, le défendeur a modifié ses conclusions II et III en ce sens que le loyer net soit fixé à 1'000 fr. et que le montant du trop-perçu s'élève à 121'300 francs. Il a en outre pris une conclusion complémentaire IVbis tendant à ce que le demandeur soit condamné à lui rembourser le montant de 2'304 fr. payé à titre de loyer pour la période ultérieure au 31 août 2016. Le demandeur a conclu au rejet de ces conclusions. d) Par avis du 17 novembre 2017, le tribunal a impartì au demandeur un délai au 15 décembre 2017 pour produire notamment « toute pièce de nature à établir le prix du terrain et le coût de construction de l'immeuble/ou l'acte d'achat de l'immeuble litigieux » et les « correspondances échangées entre les parties en lien avec la pose des caméras et sa prise en charge financière ».

- 11 - e) A l'audience du 8 juin 2018, le demandeur a indiqué qu'il avait gardé toutes les pièces relatives au coût des matériaux de construction, mais qu'en revanche, il ne disposait pas des pièces attestant du coût de la main d'œuvre ni des pièces attestant des charges de 2003 dès lors qu'il ne gardait pas ces pièces plus de dix ans pour des motifs de place. Il a requis qu'un délai lui soit accordé pour produire les justificatifs des coûts des matériaux des travaux de second œuvre opérés sur l'immeuble, ce qui a été refusé par le tribunal. Le demandeur a encore précisé qu'il n'y avait pas eu de correspondance échangée entre les parties en lien avec la pose de caméras, à l'exception du document intitulé « convention » qui avait déjà été produit.

## **E. 12**

Le demandeur a produit cinq baux à loyer à comparer avec celui des défendeurs, à savoir un contrat de bail qui ne précise pas le propriétaire, un contrat de bail établi au nom de « [...] » qui n'indique pas la surface habitable, un contrat de bail portant sur un appartement de 100 m<sup>2</sup> pour un loyer de 1'850 fr. au 1er avril 2001, un contrat de bail relatif à un appartement d'une surface de 120 m<sup>2</sup> et un contrat de bail pour un appartement de 130 m<sup>2</sup>. Le demandeur a versé au dossier un article du Journal de la Migros du 8 janvier 2018, dans lequel figure un tableau présentant des données de l'Office fédéral de la statistique sur l'évolution des loyers selon la période de construction de l'immeuble entre 2010 et 2015. Il en ressort schématiquement que plus l'immeuble dans lequel se situe un logement est récent plus son loyer sera élevé. Le demandeur a encore produit la publication « Immo-Monitoring » 2/2004 de « Wüest Partner AG », dans laquelle un tableau expose le prix des logements en location par ville au deuxième trimestre 2003. Il en ressort que le loyer médian d'un quatre pièces à Montreux, commune la plus proche de l'immeuble litigieux figurant dans ledit tableau, est de 1'400 fr. et celui d'un cinq pièces de 1'740 francs.

- 12 - En droit : 1.