

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 21 octobre 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Favrod et Charif Feller
Greffier : M. Elsig

Art. 2 CC ; 253b al. 2 CO ; 317 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.H.** _____, à [...], contre le jugement rendu le 21 novembre 2012 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **N.** _____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 21 novembre 2012, dont la motivation a été envoyée le 7 mai 2013 pour notification, le Tribunal des baux a dit que le loyer initial dû par N. _____ à A.H. _____ pour l'appartement de cinq pièces, le garage et la place de parc qu'ils lui louent dans l'immeuble sis [...] à [...] est fixé à 2'685 fr., dès le 1^{er} février 2002 (I), dit que la bailleuse doit payer aux locataires la somme de 44'850 fr. à titre de parts de loyer perçues en trop pour la période du 1^{er} février 2002 au 30 novembre 2012 (II), rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont constaté que la formule officielle idoine n'avait pas été transmise aux locataires lors de la signature du bail et calculé le loyer admissible selon le rendement net des fonds propres investis.

B. A.H. _____ a interjeté appel le 7 juin 2013 contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que le loyer initial de l'appartement en cause est maintenu à 3'000 fr. charges comprises, jusqu'au mois de janvier 2006, et à 3'250 fr. dès lors, le loyer initial de la place de parc et le garage étant maintenu à 230 fr. Subsidiairement, l'appelante a conclu à l'annulation du jugement. Elle a produit un bordereau de pièces et requis une mesure d'instruction.

Les intimés N. _____ ont conclu le 6 septembre 2013, avec dépens, au rejet de l'appel. Ils ont produit un bordereau de pièces.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

Par contrat de bail à loyer non daté, l'appelante A.H. _____ a remis en location aux intimés N. _____ un appartement de cinq pièces et hall, avec cuisine agencée, deux salles de bain et un WC indépendant d'une surface habitable approximative de 190 m² dans l'immeuble sis [...], à [...]. Conclu pour durer initialement du 1^{er} février 2002 au 1^{er} février 2006, le bail devait se renouveler tacitement de deux ans en deux ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance de bail. Le loyer mensuel a été fixé à 2'800 fr. plus 200 fr. de forfait de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires.

Par avenant non daté, l'appelante a remis en location aux intimés un garage et une place de parc pour des loyers respectifs de 150 fr. et 80 fr. Cet avenant prenait effet au 1^{er} février 2002 pour prendre fin le 1^{er} février 2006, étant renouvelable aux mêmes conditions de deux ans en deux ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance.

Aucune formule officielle n'a été remise aux intimés à la conclusion des baux susmentionnés.

Par avenant du 10 février 2006, les parties sont notamment convenues que le bail de l'appartement était renouvelé pour la période courant du 1^{er} février 2006 au 1^{er} février 2011 et qu'il se renouvellerait pour cinq ans, sauf avis de résiliation donné au moins une année avant l'échéance du bail.

Au mois de février 2006, le montant global des loyers payés par les intimés s'est élevé à 3'480 fr., au lieu de 3'230 fr. le mois précédent. Aucune formule officielle n'a été remise aux intimés en relation avec cette augmentation.

Par courrier du 8 septembre 2010, l'appelante a informé les intimés que, dès le 1^{er} février 2011 et pour les trois prochaines années, le loyer mensuel de l'appartement était porté à 4'000 fr., le forfait mensuel de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, à 400 fr., le loyer du

garage à 250 fr. par mois et celui de la place de parc à 150 fr. par mois, soit un loyer global de 4'800 francs.

Par formule officielle du 21 février 2011, l'appelante a confirmé la hausse du loyer de l'appartement et du forfait de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. Elle a motivé la hausse par l'absence d'adaptation du loyer depuis 2002 en dépit de l'évolution du marché et de l'augmentation des charges.

L'examen des photographies produites par les intimés en deuxième instance fait ressortir que tant l'aménagement de la salle de bain que de la cuisine et de la terrasse sont standards et ne témoignent d'aucun luxe particulier.

L'intimée est depuis le 19 août 2008 associée gérante avec signature individuelle de la société [...], dont le but est notamment l'exploitation d'une ou plusieurs cliniques.

Le 10 mars 2011, N._____ ont ouvert action contre l'appelante, B.H._____ et C.H._____ par requête de conciliation adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut concluant à ce que la hausse de loyer du 21 février 2011 soit considérée comme nulle, respectivement abusive, le loyer de l'appartement devant être réduit de 397 fr. 65 et celui du garage et de la place de parc de 32 fr. 70. Les intimés ont en outre conclu à ce qu'il soit constaté que le loyer initial de l'appartement n'a pas été valablement fixé, le point 3 du bail étant nul, à la fixation à dire de justice du loyer initial pour l'appartement, le garage et la place de parc et à la restitution des loyers versés en trop.

La procédure de conciliation a été suspendue sur requête des parties en raison de pourparlers transactionnels. Constatant que ces pourparlers n'avaient pas abouti dans le délai d'une année dès le dépôt de la requête, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du

district de la Riviera Pays-d'Enhaut a délivré le 19 mars 2012 une autorisation de procéder aux parties.

Les intimés ont saisi le Tribunal des baux le 20 avril 2012 par requête reprenant les conclusions prises devant la commission de conciliation et ajoutant une conclusion tendant à la constatation que la hausse orale de loyer de 250 fr. est nulle.

L'appelante, B.H._____ et C.H._____ ont conclu, avec dépens, le 31 octobre 2012 au rejet des conclusions de la demande.

A l'audience du 21 novembre 2012, les parties ont signé une transaction valant jugement partiel entré en force et exécutoire prévoyant que seule l'appelante était bailleresse, à l'exclusion de B.H._____ et C.H._____, ceux-ci devant être déclarés hors de cause et de procès (I), que l'appelante reconnaissait la nullité de la hausse de loyer orale de 250 fr. ayant pris effet au 1^{er} mars 2006 et s'engageait à rembourser le trop payé, par 20'250 fr. jusqu'au 31 janvier 2013 (II), que l'appelante retirait sa hausse de loyer du 21 février 2011 (III), que les intimés retiraient leur demande reconventionnelle de baisse du loyer du 10 mars 2011 (IV), et que seul demeurait litigieuse la fixation du loyer initial (V).

Sur la base de cette convention B.H._____ et C.H._____ ont été déclarés hors de cause et de procès par décision du tribunal prise sur le siège.

Les intimés ont chiffré leur conclusion en fixation du loyer initial à 1'877 francs pour l'appartement, le garage et la place de parc, ne contestant pas le forfait de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires de 200 fr.

L'appelante a chiffré ses conclusions en fixation du loyer initial à 2'800 francs pour l'appartement, montant auquel devait s'ajouter le forfait susmentionné de 200 fr., ainsi que le loyer du garage et de la place de parc, par 230 fr.

En droit :

1. L'art. 308 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales de première instance, dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt dans un litige où la valeur litigieuse, calculée selon l'art. 92 al. 2 CPC, dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250).

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC, p. 1265). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions 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 (JT 2011 III 43 et les références citées).

En l'espèce, l'appelante a produit un bordereau de dix-huit pièces à l'appui de son appel ; les intimés ont fait valoir que ces pièces sont irrecevables. Celles qui figurent déjà au dossier de première instance ne sont pas nouvelles, de sorte qu'elles sont recevables. Les pièces nouvelles qui existaient déjà lors de l'instruction menée par les premiers juges, soit les pièces 3 à 16, sont en revanche irrecevables, dès lors qu'elles auraient pu être produites en première instance. La facture du 16 mai 2013 produite sous n° 17 est toutefois recevable. Il en va de même de l'extrait du registre du commerce de la société [...], dès lors qu'il s'agit d'une donnée qui constitue un fait notoire dont la cour de céans peut tenir compte d'office (ATF 129 III 167 c. 2.2).

Les intimés ont également déposé un onglet de dix pièces nouvelles, prétendant qu'elles sont recevables dès lors qu'elles ont trait au caractère prétendument luxueux de l'immeuble, argument qui n'a pas été invoqué en première instance. La production de faux novas peut être admise en appel lorsque le plaideur a omis de les invoquer en première instance, en raison du comportement procédural de l'autre partie (TF 5A_621/2012 du 20 mars 2013, c. 5.4) ou lorsque une thématique déterminée a été soulevée pour la première fois en appel de sorte que la partie adverse n'avait pas à invoquer des faits ou offres de preuve en relation avec cet élément en première instance (TF 4A_305/2012 du 6 février 2013, c.3.4). Les moyens tirés du caractère luxueux de l'appartement en cause et de l'abus de droit n'ayant été invoqués pour la première fois qu'en deuxième instance, les intimés n'avaient aucun motif de produire ces pièces en première instance, de sorte que, présentée avec le mémoire responsif, elles sont recevables en tant qu'elles concernent le caractère prétendument luxueux de l'appartement en cause et l'abus de droit.

L'appelante requiert qu'une inspection locale soit effectuée par la cour de céans pour que celle-ci constate le caractère luxueux de

l'appartement. Elle n'a toutefois pas requis la tenue de cette inspection locale en première instance, de sorte qu'elle est à tard pour le faire en appel.

3. L'appelante fait valoir que les art. 269 à 270e CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 272) ne s'appliquent pas au cas d'espèce, l'appartement litigieux entrant dans la catégorie des appartements de luxe.

Conformément aux art. 253b al. 2 CO et 2 al. 1 OBFL, les dispositions contre les loyers abusifs (art. 269 ss CO) ne s'appliquent pas aux appartements et maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus. Ainsi les loyers de ces logements suivent les seules lois du marché, les locataires étant cependant protégés contre les congés. Le nombre minimal de pièces (critère qualitatif) et le critère luxueux du logement (critère qualitatif) constituent des conditions cumulatives pour l'exclusion des dispositions concernant les loyers abusifs (Montini/Wahlen, Droit du bail à loyer Commentaire pratique, Bohnet/Montini éd., 2010, n. 12 ad art. 253bCO, pp. 64-65 ; SVIT, Le droit suisse du bail à loyer Commentaire, 2011, n. 10 ad art. 253b CO, p. 42 ; Higi, Zürcher Kommentar, 1994, n. 66 ad art. 253a-253b CO, p. 113). Par pièce on entend un local d'au moins 9 à 12 m² comportant un jour. Les cuisines, loggias, balcons ou terrasses ne sont notamment pas comptabilisés. Une surface entre 6 et 9 m² constitue une demi-pièce. Il n'est en outre pas exclu que certaines pièces, particulièrement vastes, entrent en compte pour plus d'une unité (Montini/Wahlen, op. cit., n. 11 ad art. 253b CO, pp. 63-64 ; Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, pp. 117-118 ; Higi, op. cit., n. 67 ad art. 253a-253b CO, pp. 113-114). La notion de logement de luxe ne dépend pas de considérations relatives à la personne du locataire, en particulier à sa fortune ou à ses revenus, ni évidemment du montant du loyer, mais des caractéristiques de la chose louée. Le luxe doit s'interpréter de manière restrictive et suppose que la mesure habituelle du confort soit clairement dépassée, l'impression générale étant décisive à cet égard. A titre d'indice la doctrine cite la présence de marbre dans l'immeuble, une piscine ou un

sauna, une salle de fitness, une conciergerie personnalisée, une surface totale et des pièces particulièrement grandes, un jardin ou une terrasse spacieux, une vue particulière ou un environnement très protégé etc. Si la présence d'un seul ou de quelques éléments à caractère luxueux n'est pas suffisante, il n'est en revanche pas nécessaire que ces indices soient réunis dans leur intégralité : il est déterminant que le luxe se dégage de l'ensemble du logement (Montini/Wahlen, op. cit., nn. 10-11 ad art 253b CO, pp. 62-64 ; SVIT, op. cit., n. 11 et 14 ad art. 253b CO, p. 42-43, Lachat, loc. cit. ; Higi, op. cit., n. 75 ad art. 253a-253b CO, p. 115). En particulier, il convient de tenir compte du vieillissement des installations. Ainsi une villa de sept pièces dont les installations électriques et sanitaires n'ont pas été modernisée depuis des dizaines d'années ne peut être qualifiée de luxueuse (Higi, op. cit., n. 73 ad art. 253a-253b CO, p. 115).

Le fardeau de la preuve du caractère luxueux d'un logement incombe, conformément à la règle générale de l'art. 8 CC (Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210), à la partie qui en déduit un droit, soit le bailleur qui soutient que son bien est exclu du champ de la protection contre les loyers abusifs.

En l'espèce, selon le contrat de bail, l'appartement compte cinq pièces, et un hall, pour une surface totale de 190 m², avec cuisine agencée, deux salles de bains et un WC indépendant. Des photos produites en première instance, il ressort qu'il bénéficie aussi d'une terrasse que quelques marches relie à un jardin. Compte tenu de la surface importante de cet appartement, on pourrait considérer qu'une pièce doit être comptée comme deux pièces (selon le plan produit en appel, le séjour fait 35 m²). Toutefois, en l'absence de plan produit devant le Tribunal des baux, on ne saurait sur la base simplement de la surface de l'appartement dans sa globalité, considérer qu'il s'agit d'un six pièces. L'immeuble se situe en outre dans un quartier résidentiel, calme et l'appartement jouit d'un jardin richement arborisé, qui s'ouvre sur le Lac Léman. L'appartement, qui comporte deux cheminées, ne semble pas avoir subi de travaux de rénovation depuis 1994 et rien n'indique que les matériaux alors utilisés étaient luxueux. Les photos produites par les

intimés en deuxième instance laissent apparaître que l'agencement est relativement ancien et qu'il n'est pas particulièrement luxueux. Au vu de ces éléments, il y a lieu de considérer qu'au moins une des conditions cumulatives posée par l'art. 253b al. 2 CO n'est pas réalisée. Au demeurant, même en ne prenant pas en compte les pièces produites par les intimés en deuxième instance, il y aurait lieu de considérer que, sur la base du dossier de première instance, l'appelante aurait échoué dans la preuve du caractère luxueux au sens de l'art. 253b al. 2 CO de l'appartement en cause.

4. L'appelante fait valoir que les intimés commettent un abus de droit en se prévalant d'un vice de forme dix ans après la conclusion du bail. Elle affirme que les locataires ont eu connaissance de ce vice de forme au plus tard le 8 septembre 2010 et qu'ils ne s'en sont prévalus que le 10 mars 2011.

Aux termes de l'art. 270 al. 1 let. b CO, lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, 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 si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer. La réalisation de cette condition est une condition de recevabilité de la demande qui doit être examinée d'office par le juge (ATF 120 II 240 c. 2). S'agissant de la nullité du loyer initial ou de celle d'une hausse de loyer, l'abus de droit peut entrer en considération lorsque la partie a eu conscience d'emblée du vice de forme et qu'elle s'est abstenue intentionnellement de le faire valoir sur-le-champ afin d'en tirer avantage par la suite (ATF 123 III 70 c. 3c; ATF 113 II 187 c. 1a; TF 4A_185/2008 du 24 septembre 2008 c. 2.2; TF 4A_490/2011 du 10 janvier 2012 c. 3.2; TF 4A_129/2011 du 28 avril 2011 c. 2.3).

L'abus de droit peut aussi entrer en considération lorsque le locataire, qui ne s'est aperçu qu'ultérieurement du vice de forme, a omis

de protester dans un délai raisonnable; dans un tel cas, l'on peut inférer qu'il considère le loyer comme non abusif et renonce à le contester devant l'autorité, validant ainsi le montant convenu et guérissant les effets du vice de forme (ATF 137 III 547 c. 2.3; TF 4A_38/2013 du 12 avril 2013 c. 2.1). Eu égard à la finalité protectrice des règles de forme relatives à la fixation du loyer initial (ou à la majoration de loyer), le juge doit toutefois se montrer restrictif dans son appréciation et n'admettre qu'exceptionnellement l'abus de droit (TF 4C.59/2003 du 26 mai 2003). Le seul fait d'avoir payé le loyer pendant un long laps de temps sans discuter ne saurait, à lui seul, conduire à la conclusion que le locataire commet un abus de droit en arguant de la nullité du loyer initial après avoir pris conscience du vice de forme initial. (TF 4A_129/2011 du 28 avril 2011 c. 2.3, rés. in JT 2012 II 113). Ainsi, le fait que les locataires se soient acquittés du loyer majoré selon les avis litigieux pendant six, respectivement huit ans, n'est pas suffisant, à lui seul, pour faire admettre qu'ils commettent un abus de droit en arguant de la nullité des hausses (TF 4A_647/2011 du 26 janvier 2012 c. 4.2 et TF 4C.134/2001 du 18 octobre 2001, qui traite du paiement d'un loyer majoré durant environ dix ans).

L'abus de droit ne saurait être retenu lorsque le locataire s'est rendu compte du vice de forme uniquement en consultant un organisme spécialisé en droit de bail et en introduisant une requête auprès de la commission de conciliation moins de trois mois plus tard (CACI 3 avril 2013/186).

En l'espèce, l'intimée est à la tête depuis 2008 d'une société dont le but et la gestion de cliniques privées ce qui implique qu'elle a, au moins depuis cette date, des connaissances en droit des affaires ; cela ne signifie pas encore qu'elle ait été au courant en 2002 de l'exigence de l'indication du loyer payé par l'ancien locataire sur une formule officielle. On ignore quelle est l'activité professionnelle de l'intimé. Les intimés ont agi seuls de 2002 à mars 2011 de même que l'appelante. Les intimés n'ont consulté un avocat qu'au moment où l'appelante leur a signifié, le 21 février 2011 une augmentation de près de 1'000 fr. par mois du loyer

global sur une formule officielle indiquant les voies de droit. Il apparaît hautement vraisemblable que ce n'est qu'au cours de cette consultation qu'ils ont appris le vice affectant le loyer initial. En déposant leur requête de conciliation le 10 mars 2011, ils ont agi dans un délai raisonnable, inférieur à un mois, de sorte que l'on ne saurait retenir un abus de droit de leur part.

5. L'appelante fait grief aux premiers juges de n'avoir pas pris en compte dans le calcul du rendement des frais d'entretien de l'immeuble. Toutefois, fondé sur des pièces nouvelles qui auraient pu être produites en première instance et qui sont en conséquence irrecevables (cf. c. 2 ci-dessus), ce moyen doit être rejeté. Pour le surplus, l'appelante ne conteste pas le calcul opéré par les premiers juges.

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

Vu le rejet de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'828 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC).

La charge des dépens est évaluée à 2'000 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais - comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) - doivent être mis à la charge de l'appelante, celle-ci versera aux intimés la somme de 2'000 fr. à titre de dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'828 fr. (mille huit cent vingt-huit francs), sont mis à la charge de l'appelante.
- IV.** L'appelante A.H._____ doit verser aux intimés N._____, solidairement entre eux, la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 22 octobre 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Ludovic Tirelli (pour A.H. _____),
- Me Nicole Wiebach (pour N. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), 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 :

- Tribunal des baux.

Le greffier :