

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 8 mars 2013

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Giroud et Mme Charif Feller  
Greffier : M. Heumann

\*\*\*\*\*

**Art. 270 al. 1 CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **X.\_\_\_\_\_SA**, à Genève, défenderesse, contre le jugement rendu le 27 septembre 2012 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **Z.\_\_\_\_\_**, à Lausanne, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 27 septembre 2012 dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 27 novembre 2012, le Tribunal des baux a prononcé que le loyer initial mensuel net de l'appartement de deux pièces que la demanderesse Z.\_\_\_\_\_ loue à la défenderesse X.\_\_\_\_\_SA à R.\_\_\_\_\_ à Lausanne est fixé à 666 fr. (I), que la défenderesse doit restituer à la demanderesse la somme de 3'872 fr. à titre de loyer payé en trop du 1<sup>er</sup> février au 30 septembre 2012 (II), que le capital de la garantie de loyer constituée par la demanderesse le 27 décembre 2011 sur le compte ouvert auprès de F.\_\_\_\_\_ sous référence [...] est réduit à 1'998 fr et qu'en conséquence dite garantie est partiellement libérée, à hauteur de 1'452 fr., en faveur de la demanderesse (III), que le loyer mensuel net de l'appartement de deux pièces que la demanderesse loue à la défenderesse à R.\_\_\_\_\_ à Lausanne est fixé à 645 fr. dès le 1<sup>er</sup> avril 2013, sur la base des paramètres suivants: taux d'intérêt hypothécaire: 2.25%, indice suisse des prix à la consommation: 99 points (août 2012; base 2010) (IV), que le jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens (V) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VI).

En droit, les premiers juges ont admis la recevabilité de la demande en contestation du loyer initial de la demanderesse et l'ont examinée en prenant comme critère les loyers du quartier et non en procédant à un calcul de rendement comme sollicité par la défenderesse, compte tenu du fait que cette dernière avait acquis l'immeuble en 1954. Les premiers juges ont retenu que dans la mesure où la défenderesse n'avait pas produit cinq exemples de logements comparables, ils n'étaient pas en mesure d'apprécier si le loyer initial de la demanderesse se situait dans les limites des loyers usuels du quartier ou de la localité, de sorte que la défenderesse avait échoué à établir le motif invoqué pour justifier le montant du loyer initial de la demanderesse, lequel devait dès lors être considéré comme abusif. En conséquence, les premiers juges ont fixé le montant admissible du loyer en se référant aux conclusions prises par la

demanderesse, le montant du loyer allégué par celle-ci n'apparaissant pas déraisonnable pour un tel appartement. Le montant des loyers perçus en trop a été calculé par les premiers juges, de même que la diminution du capital de la garantie de loyer. Finalement, les premiers juges ont fait droit à la requête de la demanderesse en diminution de loyer pour la prochaine échéance du bail puisque tant le taux hypothécaire que l'indice suisse des prix à la consommation avaient baissé depuis la conclusion du bail.

**B.** Par appel du 20 décembre 2012, X. \_\_\_\_\_ SA a conclu, avec suite de frais et dépens de première et seconde instances, principalement à la réforme du jugement en ce sens que le loyer initial mensuel net de l'appartement de deux pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis R. \_\_\_\_\_ à 1004 Lausanne est fixé à 1'150 fr. dès le 1<sup>er</sup> février 2012, puis à 1'117 fr. dès le 1<sup>er</sup> avril 2013 au vu de la baisse du taux hypothécaire de 2.50% à 2.25%, les chiffres II et III du dispositif du jugement étant supprimés; subsidiairement à l'annulation du jugement.

Par mémoire du 4 mars 2013, l'intimée Z. \_\_\_\_\_ a conclu avec suite de frais et dépens au rejet de l'appel.

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

X. \_\_\_\_\_ SA, en qualité de bailleuse, d'une part, et Z. \_\_\_\_\_, comme locataire, d'autre part, ont conclu le 5 décembre 2011 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 2 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis R. \_\_\_\_\_, à Lausanne. Le contrat a été conclu pour une durée indéterminée et le début de la location prévu au 1<sup>er</sup> février 2012. Le loyer mensuel initial a été fixé à 1'150 fr. (plus 90 fr. d'acompte de frais de chauffage et d'eau chaude et 100 fr. de frais d'exploitation) en tenant compte d'un taux hypothécaire de 2.5% et d'un indice suisse des prix à la consommation de 99.6 points (31 octobre 2011, base 2010). Le 27 décembre 2011, une garantie de loyer a été constituée

sur un compte auprès de F.\_\_\_\_\_ sous référence [...] pour un montant de 3'450 francs.

La formule officielle de notification de loyer datée du 5 décembre 2011 a été remise à la locataire lors de la conclusion du bail. Il ressortait de ce document que le loyer mensuel net fixé à 1'150 fr. avait augmenté par rapport à celui payé par le précédent locataire qui se montait à 742 fr., les charges étant restées inchangées. Cette hausse était motivée par l'adaptation "au loyer usuel dans la localité ou dans le quartier selon l'art. 269 a lettre a CO [Code des obligations suisse du 30 mars 1911; RS 220] et l'art. 11 OBLF [Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux; RS 221.213.11]".

La locataire a pris possession des locaux le 31 janvier 2012. L'immeuble dans lequel se situent ces locaux a été acquis par la bailleuse en 1954.

Par courrier du 15 février 2012, la locataire a contesté le montant de son loyer initial net considérant qu'il était abusif.

Une audience s'est tenue le 8 mai 2012 devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de Lausanne (ci-après: Commission de conciliation). La conciliation n'ayant pas abouti, la Commission de conciliation a soumis une proposition de jugement de laquelle il ressort que le loyer mensuel net était fixé à 1'000 francs.

Par courrier du 18 mai 2012, la locataire s'est opposée à la proposition de jugement et a sollicité la délivrance d'une autorisation de procéder, laquelle a été envoyée aux parties le 22 mai 2012.

Par demande du 5 juin 2012 adressée au Tribunal des baux contre la bailleuse, la locataire a pris les conclusions suivantes :

« I. Le loyer mensuel net de l'appartement de 2 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble R.\_\_\_\_\_ à Lausanne loué par

Z.\_\_\_\_\_ est abusif et doit être fixé à hauteur de ce que justice dira dès le 1<sup>er</sup> février 2012.

II. Le trop perçu par la bailleuse sera rétrocédé à la locataire dans les 30 jours dès l'entrée en force du jugement.

III. La garantie de loyer de CHF 3'450.- constituée par Z.\_\_\_\_\_ auprès de la F.\_\_\_\_\_ doit être réduite à trois loyers mensuels net. »

Par réponse du 5 septembre 2012, la bailleuse a pris les conclusions suivantes à l'encontre de la demanderesse :

« PRINCIPALEMENT

I. Que les conclusions de Z.\_\_\_\_\_ sont purement et simplement rejetées.

RECONVENTIONNELLEMENT

II. Constaté que le loyer initial a été valablement notifié à Z.\_\_\_\_\_ par notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail du 5 décembre 2011.

III. Qu'en conséquence, le loyer mensuel net de l'appartement de 2 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble situé R.\_\_\_\_\_ à 1004 Lausanne est fixé à fr. 1'150.-, plus fr. 90.- d'acompte mensuel de frais de chauffage et d'eau chaude et fr. 100.- d'acompte mensuel pour les frais d'exploitation dès le 1<sup>er</sup> février 2012. »

Par écriture complémentaire du 21 septembre 2012, la demanderesse a précisé comme suit ses conclusions :

« I. Le loyer mensuel net de l'appartement de 2 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble R.\_\_\_\_\_ à Lausanne loué par Z.\_\_\_\_\_ est abusif et doit être fixé à CHF 666.- dès le 1<sup>er</sup> février 2012.

II. Le trop perçu par X.\_\_\_\_\_ SA sera rétrocédé à la locataire dans les 30 jours dès l'entrée en force du jugement.

III. La garantie de loyer de CHF 3'450.- constituée par Z.\_\_\_\_\_ auprès de la F.\_\_\_\_\_ doit être ramenée à CHF 1'998.-. »

Le Tribunal des baux a tenu audience le 27 septembre 2012. Au cours de cette audience, les parties ont été entendues et la demanderesse a pris une conclusion supplémentaire tendant à ce que son loyer mensuel net soit fixé à 645 fr. dès le 1<sup>er</sup> avril 2013, sur la base d'un taux hypothécaire de 2.25% et d'un indice suisse des prix à la consommation à 99 points (août 2012 en base 2010).

### **En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, pour autant, dans les affaires exclusivement patrimoniales, que la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

En l'espèce, l'appel est dirigé contre un jugement du Tribunal des baux fixant le loyer initial net à 666 fr. alors que celui-ci avait été fixé par la bailleresse à 1'150 francs. La différence entre ces deux montants représente 484 fr. mensuel, soit 5'808 fr. annuel. Il s'agit de capitaliser ce dernier montant conformément à l'art. 92 al. 2 CPC qui prévoit que les prestations périodiques de durée indéterminée sont capitalisées à raison de vingt fois le montant de la prestation annuelle. Au montant capitalisé s'ajoute encore la somme de 1'452 fr. correspondant à la valeur litigieuse relative à la conclusion en restitution de la garantie locative. Ainsi, le seuil de 10'000 fr. est largement dépassé puisque la valeur litigieuse s'élève à 117'612 francs.

Pour le surplus, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

**2. a)** L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir de cognition. Il 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; elle n'est ainsi pas liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n. 2396, p. 435). Elle peut revoir librement les constatations des faits et l'appréciation des preuves de la décision de première instance (Hohl, *ibidem*, n. 2399, p. 435).

**b)** 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).

En l'espèce, l'appelante n'invoque ni ne produit de faits ou moyens de preuves nouveaux de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner si les conditions de l'art. 317 CPC sont réalisées.

**3. a)** L'appelante ne conteste pas que les conditions de recevabilité prévues à l'art. 270 al. 1 CO soient réalisées, ni que le principe de primauté des loyers du quartier s'applique, compte tenu de l'ancienneté de l'immeuble. Dans cette mesure, il n'y a pas à y revenir (cf. TF 4A\_475/2012 du 6 décembre 2012 c. 2.1.2 ; TF 4A\_491/2012 du 6 décembre 2012).

L'appelante, se référant à la jurisprudence cantonale, considère en revanche que la locataire, qui n'a allégué aucun loyer comparatif inférieur au sien, a échoué dans la preuve qui lui incombait du caractère abusif du loyer.

**b)** Dans deux arrêts récents, le Tribunal fédéral a considéré que le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial convenu

incombait certes au locataire également lorsque le bailleur s'était prévalu des loyers usuels, dans la formule officielle, pour justifier la hausse dudit loyer par rapport à celui de l'ancien locataire, lorsque le débat judiciaire, bien que le locataire ait invoqué un rendement abusif, ne pouvait sortir de ce cadre en raison de l'ancienneté de l'objet loué. Une hausse massive de 43%, voire de 29%, dans la conjoncture économique actuelle permettait cependant de penser que le loyer était abusif. Il incombait alors au bailleur d'apporter des contre-preuves, en fournissant au moins cinq éléments de comparaison présentant des caractéristiques semblables à la chose louée (TF 4A\_491/2012 du 6 décembre 2012 c. 3, destiné à la publication ad CACI 15 mai 2012/228 ; TF 4A\_475/2012 du 6 décembre 2012 c. 2.1.3, 2.1.4 et 2.3.).

Quoique cette jurisprudence ait déjà fait l'objet de critiques doctrinales non dénuées de pertinence (Conod, Contestation du loyer initial : fardeau de la preuve lorsque le bailleur s'est prévalu des loyers usuels dans la formule officielle, Newsletter bail.ch février 2013), elle lie la cour de céans.

En l'espèce, la hausse d'environ 54% (de 742 fr. à 1'150 fr.) doit être qualifiée de massive au sens de la jurisprudence précitée. Il incombait dès lors à la bailleuse d'apporter la contre-preuve des cinq éléments de comparaison présentant des caractéristiques semblables à la chose louée, ce qu'elle n'a pas fait puisqu'elle a produit un seul élément de comparaison. Il y a dès lors lieu de retenir que le loyer initial est en l'espèce abusif et que celui-ci doit par conséquent être fixé par le juge.

**c)** Selon la jurisprudence précitée, lorsqu'il doit fixer le loyer initial, le juge dispose d'une grande marge d'appréciation (TF 4A\_492/2012 du 6 décembre 2012 c. 3.5 ; TF 4A\_475/2012 du 6 décembre 2012 c. 2.4.2). Lorsque, comme en l'espèce, les éléments de comparaison nécessaires pour établir les loyers usuels n'ont pas été apportés au juge, ce dernier se trouve en présence d'une carence de preuve, mais doit néanmoins statuer sous peine de commettre un déni de justice.

Si le locataire entend que son loyer initial soit réduit en dessous du seuil constitué par le loyer du précédent locataire, il doit prouver des faits permettant de constater que l'ancien loyer était lui-même abusif. La différence entre le loyer convenu initialement et celui du précédent locataire suffit dans la conjoncture actuelle à rendre hautement vraisemblable le caractère abusif de ce surplus et oblige le bailleur à une contre-preuve. Cependant, ces considérations n'autorisent pas la déduction que l'ancien loyer a été arrêté abusivement. Dans un tel cas, le bailleur ne peut plus être tenu de participer à l'établissement des loyers comparatifs. De toute manière, on imagine mal le bailleur être contraint de se procurer lui-même des exemples de comparaison afin d'établir que le loyer dont il était convenu avec l'ancien locataire était également abusif (TF 4A\_475/2012 du 6 décembre 2012 c. 2.4.3).

Lorsque le locataire n'apporte aucune preuve en ce sens, et à défaut de production par les parties de statistiques officielles, il y a lieu de s'en tenir au loyer payé par l'ancien locataire (TF 4A\_475/2012 du 6 décembre 2012 c. 2.4.3 ; TF 4A\_492/2012 du 6 décembre 2012 c. 3.5.2).

**d)** En l'espèce, les premiers juges ont fixé le loyer initial au montant du loyer payé par l'ancien locataire, en l'adaptant au taux hypothécaire actuel, pour tenir compte d'une diminution de ce taux de 3.5 à 2.5%. Ils ont par ailleurs considéré que l'on pouvait fixer le loyer en fonction des conclusions prises par la locataire en procédure, dans la mesure où celles-ci n'étaient pas déraisonnables et estimé, selon leur expérience générale, qu'un loyer de 666 fr. n'était pas déraisonnable pour un tel objet. Enfin, ils ont relevé qu'il ressortait de l'état locatif de l'immeuble litigieux que plusieurs locataires payaient un montant à peu près équivalent ou même inférieur à celui de 666 fr. qu'ils ont fixé.

L'expérience générale du tribunal ne saurait remplacer le défaut de production de statistiques officielles et justifier un loyer inférieur à celui du précédent locataire. De même, le fardeau de la preuve du caractère abusif incombant en principe au locataire, on ne saurait se fonder sur les seules conclusions du locataire, fussent-elles qualifiées de

raisonnables. Par ailleurs, le fait qu'en application de la méthode relative une baisse de loyer du précédent locataire aurait été envisageable n'est pas pertinent. En effet, le cadre du débat judiciaire est en l'espèce fixé sur des facteurs absolus, en particulier les loyers du quartier. Il incombe ainsi au locataire d'établir que l'ancien loyer était lui-même abusif au regard des loyers du quartier invoqués par le bailleur et de fournir de son côté cinq objets de comparaison ou, à tout le moins, des statistiques officielles. A cet égard, le fait que le loyer d'autres appartements du même immeuble est proche ou semblable à celui fixé par les premiers juges, n'est pas un élément suffisant. En effet, les loyers de logements situés dans le même immeuble ne peuvent constituer des objets pertinents de comparaison, à moins que le propriétaire ne soit pas identique (Bohnet/Broquet, CPra-Bail, n. 13 ad art. 269a CO ; Lachat, Le bail à loyer, p. 460).

Par conséquent, faute pour la locataire d'avoir prouvé que le précédent loyer était abusif, il y a lieu de s'en tenir à celui-ci, qui était de 742 francs.

**4. a)** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis en ce sens que le loyer initial net est fixé à 742 fr. dès le 1<sup>er</sup> février 2012, puis à 719 fr. (arrondis)  $[742 - (3.15\% \times 742)]$  dès le 1<sup>er</sup> avril 2013, cette réduction n'étant pas contestée par l'appelante.

La restitution des loyers perçus indûment pour la période du 1<sup>er</sup> février au 30 septembre 2012 doit être fixée à 3'264 fr.  $[(1'150 - 742) \times 8]$ .

La garantie de loyer constituée à hauteur de 3'450 fr. doit être réduite au montant de trois loyers nets, soit 2'226 francs. Elle sera libérée partiellement en faveur de la locataire, à hauteur de 1'224 francs.

**b)** Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'176 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la

charge de l'appelante à raison de quatre cinquièmes et de l'intimée à raison d'un cinquième (art. 106 al. 2 CPC). L'intimée versera ainsi à l'appelante la somme de 435 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par cette dernière (art. 111 al. 2 CPC).

La charge des dépens est évaluée à 2'500 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 à raison de quatre cinquièmes et de l'intimée à raison d'un cinquième, l'appelante versera en définitive à l'intimée la somme de 1'500 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 partiellement admis.

**II.** Il est à nouveau statué comme il suit :

I. Le loyer initial net de l'appartement de deux pièces que la demanderesse Z. \_\_\_\_\_ loue à la défenderesse X. \_\_\_\_\_ SA à R. \_\_\_\_\_ à Lausanne est fixé à 742 fr. (sept cent quarante-deux francs).

II. La défenderesse doit restituer à la demanderesse la somme de 3'264 fr. (trois mille deux cent soixante-quatre francs) à titre de loyer payé en trop du 1<sup>er</sup> février au 30 septembre 2012.

III. Le capital de la garantie de loyer constituée par la demanderesse le 27 décembre 2011 sur le compte

ouvert auprès de la F.\_\_\_\_\_ sous référence [...] est réduit à 2'226 fr. (deux mille deux cent vingt-six francs).

En conséquence, dite garantie est partiellement libérée, à hauteur de 1'224 fr. (mille deux cent vingt-quatre francs), en faveur de la demanderesse.

IV. Le loyer mensuel net de l'appartement de deux pièces que la demanderesse Z.\_\_\_\_\_ loue à la défenderesse X.\_\_\_\_\_ SA à R.\_\_\_\_\_ à Lausanne est fixé à 719 fr. (sept cent dix-neuf francs) dès le 1<sup>er</sup> avril 2013, sur la base des paramètres suivants :

- taux d'intérêt hypothécaire : 2.25%
- indice des prix à la consommation : 99 points (août 2012; base 2010).

V. Le jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens.

VI. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'176 fr. (deux mille cent septante-six francs), sont mis à la charge de l'appelante par 1'741 fr. (mille sept cent quarante et un francs) et à la charge de l'intimée par 435 fr. (quatre cent trente-cinq francs).

**IV.** L'intimée doit verser à l'appelante la somme de 435 fr. (quatre cent trente cinq francs) à titre de restitution partielle de l'avance de frais.

**V.** L'appelante X.\_\_\_\_\_ SA doit verser à l'intimée Z.\_\_\_\_\_ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 11 mars 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 :

- M. Thierry Zumbach, agent d'affaires breveté (pour X. \_\_\_\_\_ SA),
- Me Irène Schmidlin (pour Z. \_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 117'612 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, au :

- Tribunal des baux.

Le greffier :