

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 11 juin 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Charif Feller et Crittin Dayen
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 269d al. 1 et 2 let. a et 270 al. 2 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **X.**_____ **SA** et **Y.**_____, toutes deux à Nyon, défenderesses, contre le jugement rendu le 19 décembre 2013 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelantes d'avec **A.P.**_____, à Nyon, et **B.P.**_____, à Lausanne, demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 19 décembre 2013, le Tribunal des baux a prononcé que le loyer initial net dû par les demandeurs A.P._____ et B.P._____ aux défenderesses X._____SA et Y._____ pour l'appartement de 3,5 pièces (n° [...]) qu'ils leur louent dans l'immeuble sis [...] à Nyon est fixé à 1'500 fr. par mois dès le 1^{er} novembre 2009 sur la base du taux d'intérêt hypothécaire de 3 % et de l'indice suisse des prix à la consommation (ci-après : IPC) de 103.1 points (août 2009 ; base 2005) (I), que le loyer mensuel net dû par les demandeurs aux défenderesses pour l'appartement mentionné au chiffre I est fixé à 1'380 fr. 75 dès le 1^{er} novembre 2012 sur la base du taux d'intérêt hypothécaire de 2.25 % et de l'IPC de 103.9 points (mai 2012 ; base 2005) (II), que les défenderesses, solidairement entre elles, doivent payer aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 17'169 fr. 50, à titre de parts de loyers perçues en trop pour la période du 1^{er} novembre 2009 au 31 décembre 2013 (III), que la garantie de loyer constituée par les demandeurs A.P._____ et B.P._____ auprès de l'UBS (recte : BCV) sur le compte [...] d'un montant en capital de 5'430 fr. est réduite à 4'500 fr. (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 exposé qu'on ne pouvait considérer que la date de séparation des époux P._____ au 1^{er} juillet 2009 inscrite dans la convention de mesures protectrices de l'union conjugale était exacte, mais qu'au contraire, les pièces produites au dossier laissaient penser que les époux avaient occupé l'appartement conjugal jusqu'au 1^{er} mars 2011, date à laquelle B.P._____ était parti s'installer chez une amie à Pully, avant de prendre un appartement avec elle à Lausanne à partir du 1^{er} juin 2011. En outre, en raison de l'absence de notification officielle du loyer du précédent locataire, le contrat de bail était nul en ce qui concernait la fixation du loyer et les locataires n'avaient pas fait preuve de mauvaise foi en se prévalant de cette absence de notification la première fois à l'audience de conciliation du 2 octobre 2012. Le tribunal a également retenu que les baillereses n'avaient produit

aucune pièce justificative permettant d'établir le rendement net de l'immeuble, de sorte qu'il convenait de considérer qu'elles cherchaient à cacher un rendement excessif de l'objet loué. Cela étant, selon l'expérience du tribunal, le loyer net non abusif pouvait être fixé à 1'500 fr. par mois au moment de la conclusion du contrat et à 1'380 fr. 75 dès le 1^{er} novembre 2012, compte tenu de la baisse du taux hypothécaire et de la hausse de l'IPC.

B. Par acte du 4 avril 2014, X._____SA et Y._____ ont fait appel de ce jugement en concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens que ses chiffres I à IV sont supprimés et remplacés par une « conclusion I » selon laquelle les conclusions 1 à 8 de la demande du 26 octobre 2012 de A.P._____ et B.P._____ sont rejetées, les chiffres V et VI de la décision attaquée étant toutefois maintenus.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants :

1. Par contrat signé le 10 septembre 2009, X._____SA et Y._____, par l'intermédiaire de la gérance M._____SA, ont remis à bail à A.P._____ et B.P._____, conjointement et solidairement entre eux, un appartement de 3,5 pièces au [...], à Nyon, à partir du 1^{er} novembre 2009. Le loyer mensuel net était de 1'810 fr., plus 120 fr. pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires. Le taux hypothécaire était fixé à 3 % et l'IPC au 1^{er} novembre 2009. Les locataires ont déposé une garantie de loyer de 5'430 fr. auprès de la Banque cantonale vaudoise.

2. X._____SA a acquis l'immeuble concerné pour une moitié le 17 décembre 1987 et Y._____ pour l'autre moitié le 1^{er} juillet 1993.

3. Par contrat signé le 13 avril 2011, [...] a remis à bail à B.P._____ et à sa compagne, [...], un appartement de cinq pièces à [...], à Lausanne, à partir du 1^{er} mai 2011. La formule officielle de « notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail » était jointe au contrat.

4. Le 29 juillet 2011, les époux P._____ ont signé une convention de mesures protectrices de l'union conjugale, attribuant notamment la jouissance du domicile conjugal à A.P._____. Le préambule de la convention indiquait que les époux s'étaient séparés le 1^{er} juillet 2009.

5. Par lettre du 29 juin 2012 adressée à la gérance, les locataires ont demandé une réduction de loyer conformément à l'évolution du taux hypothécaire et de l'IPC.

Dans une lettre du 22 juillet 2012 adressée à la gérance, ils ont pris acte du refus de leur demande de baisse de loyer et ont indiqué qu'ils venaient d'apprendre qu'ils auraient dû recevoir la notification du loyer initial sur formule officielle au moment de la signature du contrat de bail. Partant, ils demandaient à la gérance de leur envoyer cette formule « pour la bonne forme ».

6. La procédure de conciliation introduite le 26 juillet 2012 par A.P._____ et B.P._____ auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de Nyon n'ayant pas abouti, une autorisation de procéder leur a été délivrée le 2 octobre 2012. Au cours de la séance, les locataires ont également conclu à la nullité du loyer initial en raison de l'absence de la formule officielle de notification du loyer.

7. Par demande du 26 octobre 2012 adressée au Tribunal des baux, A.P._____ et B.P._____ ont pris les conclusions suivantes :

« 1. Le loyer net dû par A.P._____ et B.P._____ pour leur appartement sis [...] à Nyon est excessif au sens des articles 269 et 269a CO.

2. Le loyer net dû par A.P._____ et B.P._____ pour leur appartement sis [...] à Nyon est abaissé d'un montant de 1010.- francs par mois à partir du 1^{er} novembre 2009.

3. Le loyer net dû par A.P._____ et B.P._____ pour leur appartement sis [...] à Nyon est fixé à 800.- francs par mois dès le 1^{er} novembre 2009.
4. La garantie locative est diminuée du montant alloué aux points 2 et 3 ci- dessus.
5. Le loyer net dû par A.P._____ et B.P._____ pour leur appartement. sis [...] à Nyon est abaissé d'un montant de 190.- francs par mois à partir du 31 octobre 2012. (Passage d'un taux hypothécaire de 3 % à un taux de 2,25 %)
6. Le loyer net dû par A.P._____ et B.P._____ pour leur appartement sis [...] à Nyon est fixé à un montant de 610.- francs par mois à partir du 1^{er} novembre 2012.
7. Les bailleurs, X._____SA et Y._____ sont débiteurs solidaires de tous les montants payés indûment par les locataires, A.P._____ et B.P._____ dès le 1^{er} novembre 2009, concernant le loyer de leur appartement loué, sis [...] à Nyon avec un intérêt de 5 % l'an.
8. Frais et dépens sont mis à la charge de la partie adverse. »

Dans leur réponse du 14 janvier 2013, X._____SA et Y._____ ont conclu au rejet des conclusions 1 à 8 de la demande du 26 octobre 2012.

8. Selon une attestation du Contrôle des habitants de la commune de Lausanne du 23 janvier 2013, B.P._____ est domicilié à [...] depuis le 1^{er} juin 2011, en provenance de Pully. Il était en outre indiqué que B.P._____ était séparé de fait de son épouse depuis le 1^{er} mars 2011.

9. Dans une attestation du 10 juin 2013, l'ASLOCA a déclaré que les locataires l'avait consultée le 19 juillet 2012 concernant leur demande de baisse de loyer. C'est à ce moment-là qu'ils avaient appris que loyer initial était nul en raison de l'absence de notification du loyer du locataire précédent et qu'il était possible d'en demander une nouvelle fixation.

10. L'audience d'instruction et de jugement a eu lieu le 12 juin 2013.

11. Malgré plusieurs rappels de la Présidente du Tribunal des baux, X. _____ SA et Y. _____ n'ont pas produit les pièces nécessaires afin de calculer le rendement net de l'immeuble.

En droit :

1. Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]) par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant le tribunal de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC), 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf.).

3. Les appelantes demandent que l'état de fait soit modifié en ce sens que les intimés n'ont en réalité jamais fait ménage commun dans l'appartement sis [...], à Nyon.

Les éléments avancés par les appelantes ne sont pas susceptibles d'établir que les locataires étaient déjà séparés au moment de la conclusion du contrat de bail et qu'ils ont ainsi fourni des informations erronées sur un point essentiel du contrat. D'une part, on ne

voit pas comment, dans leur convention de séparation de juillet 2011, les époux ont pu convenir que le logement conjugal sis [...] à Nyon serait attribué à A.P._____ au vu de leur séparation au 1^{er} juillet 2009, puisque le contrat de bail n'a été signé que le 10 septembre 2009 pour une entrée en location au 1^{er} novembre 2009 ; d'autre part, il s'agit d'un accord intervenu entre les époux uniquement, de sorte que celui-ci ne saurait être pourvu de valeur probante. En revanche, il ressort de l'attestation du Contrôle des habitants de la commune de Lausanne que B.P._____ y a élu domicile à partir du 1^{er} juin 2011 en provenance de Pully et qu'il est séparé de son épouse depuis le 1^{er} mars 2011. Le fait qu'il était domicilié auparavant à Pully ne signifie pas encore qu'il n'a jamais fait ménage commun avec son épouse dans le logement conjugal. De toute manière, il importe peu de savoir si les époux sont séparés de fait ou pas dans la mesure où aucun des deux ne conteste sa qualité de locataire et que tous deux sont conjointement et solidairement responsables du paiement du loyer selon les termes du bail à loyer. Dès lors que les appelantes n'apportent aucun élément propre à modifier l'appréciation des premiers juges, il y a lieu de confirmer que les époux P._____ ont fait ménage commun au [...] à Nyon jusqu'au 1^{er} mars 2011.

4. a) Les appelantes soutiennent ensuite que B.P._____ savait dès 2011, à son arrivée à [...] à Lausanne, que le bail à loyer devait être accompagné d'une formule officielle de notification du précédent loyer, de sorte que les locataires ont commis un abus de droit en faisant valoir la nullité du contrat lors de l'audience de conciliation du 2 octobre 2012 seulement.

b) Le droit du bail est caractérisé par de strictes exigences de forme (TF 4A_374/2012 du 6 novembre 2012). Selon l'art. 269d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation, l'avis de majoration devant parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton (al. 1). Les majorations de loyer sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle (al. 2 let. a). Selon l'art. 270 al.

2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail.

L'usage de la formule officielle tend à assurer au locataire une information adéquate sur le loyer précédent ainsi que sur les possibilités et la procédure de contestation du loyer initial (ATF 121 III 56 c. 2c). La mention de l'ancien loyer et les motifs doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la majoration, pour qu'il puisse décider, en toute connaissance de cause, de contester le nouveau loyer ou de s'en accommoder (ATF 121 III 364). En principe, la remise de la formule officielle doit avoir lieu lors de l'entrée en possession au plus tard ; toute notification au-delà de ce délai équivaut à l'absence de notification (ATF 121 III 56 c. 2c in fine).

c) Comme exposé par les premiers juges (cf. jgt, pp. 11-12), il n'y a pas lieu de mettre en doute la déclaration de l'ASLOCA selon laquelle c'est durant la consultation du 19 juillet 2012 que les locataires ont appris les conséquences juridiques de l'absence de notification du loyer du locataire précédent. Dans la mesure où les locataires ont déposé une requête devant la Commission de conciliation le 26 juillet 2012 et ont conclu à la nullité du loyer initial lors de la séance du 2 octobre 2012, on n'y voit aucun abus de droit de leur part. En outre, examiner si les locataires ont commis un abus de droit en signant un bail à loyer accompagné de la formule officielle avant le cas qui nous occupe - ce qui n'est pas établi - ou en signant un autre bail à loyer avec formule officielle en 2011 pour ce qui concerne B.P. _____ est inutile et sans pertinence, puisque cela viderait de sa substance l'art. 270 al. 2 CO, dont le but est précisément de ne pas contraindre le locataire à devoir réclamer à son nouveau bailleur le montant du loyer payé par le précédent locataire.

5. a) Les appelantes font valoir qu'en tout état de cause, le précédent loyer ne pouvait pas être fixé à un montant inférieur à celui payé par le précédent locataire.

b) L'arrêt TF 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 dont elles se prévalent ne leur est d'aucun secours. Cet arrêt concerne en effet le cas où le loyer initial a fait l'objet d'une notification valable, accompagnée de la formule officielle. Dans cette hypothèse, c'est en principe le locataire qui supporte la preuve du caractère abusif du loyer convenu, le bailleur devant cependant apporter des contre-preuves en vue d'ébranler la conviction que les locataires s'efforcent d'établir. Dans ce contexte, lorsqu'il est établi que le loyer est abusif, mais que le juge ne dispose pas des éléments lui permettant d'arrêter le loyer usuel 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 (ATF 139 III 13 c. 3.1 et 3.5). 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 (TF 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 c. 2.4.3).

Contrairement au cas d'une contestation de loyer initial ayant fait l'objet d'une notification valable, le fardeau de la preuve du caractère non abusif du loyer initial lorsque celui-ci est nul ensuite d'un vice de la notification de la formule officielle incombe au bailleur (CREC I 21 février 2012/20 c. 2). En effet, il s'agit dans cette hypothèse non d'établir en quoi et dans quelle mesure le loyer valablement conclu est abusif, mais bien d'établir le montant d'une créance contractuelle au jour de la conclusion du contrat (Piotet, Commentaire romand, Bâle 2010, n. 31 ad art. 8 CC et les références citées ; CREC I 3 novembre 2010/577, in Cahiers du Bail [CdB] 2011, p. 49, c. 6a). Le juge exerce ainsi un pouvoir d'appréciation plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer communiqué selon les formes prescrites ; il n'a pas à limiter son intervention à l'éventualité où le loyer convenu est abusif (ATF 120 II 341 c. 6c ; TF 4A_674/2012 du 23 septembre 2013 c. 2 ; ATF 124 II 62 c. 2b).

Sauf circonstances particulières, c'est le précédent loyer qui entre en ligne de compte lorsque le juge ne dispose pas des éléments lui permettant de procéder à un calcul de rendement (SJ 1998 p. 718 ; Fetter,

La contestation de loyer initial, Etude de l'article 270 CO, thèse Berne 2005, n. 549, p. 252). Lorsque le bailleur refuse de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, le juge peut inférer de cette circonstance que le bailleur cache un rendement abusif et retenir que le loyer initial non abusif peut être fixé en fonction des conclusions prises le locataire dans sa requête, si celles-ci ne paraissent pas déraisonnables, voire même, exceptionnellement, selon une statistique officielle (Dietschy, CPra Bail, n. 64 ad art. 270 CO et la jurisprudence citée ; Fetter, op. cit., n. 517, p. 237 ; CACI 10 février 2014/68).

Lorsque les conclusions prises dans la requête sont manifestement déraisonnables, le juge peut fixer le loyer selon son expérience. Il est ainsi admissible de se fonder sur le fait que le loyer net d'un studio dans le canton de Vaud avec un équipement et une situation comparables au studio litigieux est de l'ordre de 200 fr. le mètre carré par année (CACI 10 février 2014/68).

c) En l'espèce, les bailleuses n'ont pas produit les pièces nécessaires au calcul du rendement net de l'immeuble litigieux, alors que cela était exigible d'elles. A défaut de base de comparaison dans le quartier et de tout élément statistique, il était conforme au droit fédéral de se fonder sur l'expérience du tribunal, composée de spécialistes en matière immobilière connaissant l'état de marché, pour arrêter le loyer initial. Les appelantes ne font d'ailleurs valoir aucun élément qui permettrait de remettre en cause la valeur de 180 fr. à 200 fr. le m² retenue par les premiers juges, valeur comparable à celle admise par la Cour de céans dans l'arrêt CACI 10 février 2014/68. Les loyers fixés aux 1^{er} novembre 2009 et 1^{er} novembre 2012 peuvent par conséquent être confirmés.

6. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et la décision entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 780 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre

2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge des appelantes, qui succombent, solidairement entre elles (art. 106 al. 1 CPC).

N'ayant pas été invités à se déterminer, les intimés n'ont pas droit à des dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
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 780 fr. (sept cent huitante francs), sont mis à la charge des appelantes X. _____ SA et Y. _____, solidairement entre elles.

- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 11 juin 2014

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

La greffière :

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 Pierre Mathyer (pour X. _____ SA et Y. _____)
- Mme Marie-Christine Charles (pour A.P. _____ et B.P. _____)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 18'099 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

La greffière :