

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1er juillet 2014

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

Art. 269 et 270 al. 2 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **H.**_____, à Froideville, et **W.**_____, à Lausanne, demandeurs, contre le jugement rendu le 7 octobre 2013 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **D.**_____, à Oron-la-Ville, défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 24 avril 2014, le Tribunal des baux a notamment prononcé que le loyer mensuel initial dû par les demandeurs H. _____ et W. _____ pour l'appartement de 3,5 pièces sis au [...] à Oron-la-Ville, qu'ils louaient au défendeur D. _____ selon le contrat de bail du [...] 2009, est fixé à 1'550 fr. (I) et que le défendeur doit payer aux demandeurs la somme de 5'400 fr. à titre de loyer perçu en trop du 1^{er} octobre 2009 au 30 septembre 2012 (II).

En droit, les premiers juges ont retenu qu'au vu de l'absence de notification du loyer initial sur formule officielle, le bail devait être considéré comme partiellement nul s'agissant de la fixation du loyer et qu'il leur appartenait dès lors de compléter le contrat. Pour ce faire, ils ont commencé par se référer au critère absolu de fixation du loyer fondé sur le rendement non abusif de la chose louée selon l'art. 269 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Ils ont toutefois constaté que le dossier ne leur permettait pas de calculer ce rendement. Les premiers juges sont arrivés à la même conclusion s'agissant de la deuxième méthode, fondée sur les loyers non abusifs pratiqués dans la même localité ou le même quartier (art. 269a let. a CO). Ils se sont finalement référés aux autres circonstances pertinentes du cas d'espèce, dont le loyer du précédent locataire, pour fixer le loyer. Le loyer du dernier locataire, adapté au taux d'intérêt hypothécaire de référence au jour de la conclusion du bail litigieux, se serait élevé à 1'730 fr. 40 par mois. Les premiers juges ont en outre pris en considération l'absence injustifiée de collaboration du défendeur dans la production des pièces, l'équipement de l'appartement et le nouveau loyer net des locataires, pour un bien similaire, mais neuf et ne comprenant pas d'accès à un court de tennis, de 1'500 fr. et ont retenu comme adéquat de fixer le loyer initial à 1'550 fr. par mois. Ils n'ont pas retenu l'argument des demandeurs lié aux statistiques de l'Office fédéral de la population et l'Office fédéral de la statistique, dans la mesure où les loyers avaient accusé une tendance à la

hausse depuis l'établissement de ces statistiques. Ils ont enfin condamné le défendeur à rembourser aux demandeurs le loyer perçu en trop du 1^{er} octobre 2009 au 30 septembre 2012 par 5'400 francs.

B. Par appel du 26 mai 2014, H. _____ et W. _____ ont conclu avec suite de frais et dépens que le montant du loyer initial de l'appartement de 3,5 pièces sis au [...], à Oron-la-Ville, loué par H. _____ et W. _____ à D. _____ selon contrat de bail du 26 avril 2009 est nul (II), que, partant, le ch. I du jugement est réformé en ce sens que le loyer initial net de l'appartement de 3,5 pièces sis au [...], à Oron-la-Ville est fixé à 1'140 fr. par mois, garage et place de parc à hauteur de 260 fr. et charges à hauteur de 200 fr. en sus (III) et que le ch. II du jugement est réformé en ce sens que D. _____ est condamné à rembourser à H. _____ et W. _____ la somme de 20'160 fr. à titre de loyer perçu en trop du 1^{er} octobre 2009 au 30 septembre 2012 (IV). Subsidiairement, les appelants ont conclu à l'annulation du jugement.

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

1. Par contrat de bail du 26 avril 2009, le bailleur D. _____ a remis à bail aux locataires H. _____ et W. _____ un appartement de 3,5 pièces sis [...] à Oron-la-Ville, comprenant un séjour, deux chambres à coucher, une cuisine équipée en chêne massif avec coin à manger, une salle de bain WC, un balcon terrasse, un garage et un parking, pour un loyer net de 1'700 francs. Ce loyer n'a pas été notifié aux locataires sur formule officielle. Il sied de relever que le loyer du précédent locataire était de 1'680 fr. calculé sur la base du taux de l'intérêt hypothécaire de 3,5 % en vigueur au 10 octobre 2007.

L'appartement a fait l'objet de travaux de peinture avant l'entrée des locataires. Il donnait en outre accès à un court de tennis.

2. Par contrat de bail du 1^{er} novembre 2011, [...] a remis à bail aux locataires un appartement de 3,5 pièces sis [...] à Oron, entièrement neuf, pour un loyer net de 1'500 francs.

3. Par lettre du 13 décembre 2012, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyers du district de Lavaux-Oron, concluant notamment à ce que le loyer initial soit fixé à 1'400 fr. par mois et qu'il soit dit que le bailleur est leur débiteur de la somme de 20'160 francs.

Le 6 février 2013, une audience s'est tenue devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyers du district de Lavaux-Oron, au terme de laquelle une autorisation de procéder a été délivrée, la conciliation ayant échoué.

4. Par requête du 26 février 2013, les locataires ont conclu, avec suite de dépens, à ce qu'il soit constaté que le loyer initial est nul, que le nouveau loyer net soit fixé à 1'400 fr., garage et place de parc compris et qu'il soit constaté que le bailleur est leur débiteur de la somme de 20'160 fr. en restitution des loyers perçus en trop.

Le 5 juin 2013, le bailleur a conclu, avec suite de dépens, au rejet des conclusions des locataires.

5. Par avis du 18 juillet 2013, le Président du Tribunal des baux a notamment ordonné la production par le bailleur de pièces, dont un calcul de rendement de l'immeuble au 1er avril 2009, accompagné de toutes les pièces justificatives.

Le 4 octobre 2013, le bailleur a exposé ce qui suit :

« Comme vous pouvez le constater à la lecture de [l'extrait du Registre foncier concernant la parcelle [...] de la commune d'Oron-la-Ville], de nombreux bâtiments s'y trouvent, ce qui a particulièrement compliqué la détermination des fonds propres qui ont été investis au moment de la construction de cet immeuble. Cet élément est d'autant plus compliqué par le fait que la construction a été faite il y a plus de 25 ans, financée par le [...], banque

qui n'existe plus, dans le cadre d'un projet de construction qui regroupait d'autres bâtiments »

et sollicité du Président du Tribunal des baux la mise en œuvre d'une expertise afin de déterminer le montant des fonds propres qu'il a investis dans l'immeuble contenant l'appartement litigieux et de déterminer ainsi le rendement admissible.

Une audience a eu lieu le 7 octobre 2013.

En droit :

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 au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est 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).

Selon la jurisprudence, l'action en constatation de droit est ouverte si la partie demanderesse a un intérêt important et digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit. Cet intérêt fait normalement défaut pour le titulaire du droit lorsque celui-ci dispose d'une action en exécution, en interdiction ou d'une action formatrice, immédiatement ouverte, qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de l'obligation (ATF 135 III 378 c. 2.2 ; 123 III 49 c. 1a ; TF 4C.138/2003 du 25 août 2003 c. 2.1, non publié in ATF 129 III 715). Dans ce sens, l'action en constatation de droit est subsidiaire par rapport à une action condamnatoire ou une action formatrice (cf. ATF 119 II 368 c. 2a).

Formé en temps utile par une partie qui y 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 est recevable à la forme. En revanche, la conclusion tendant à la constatation de la nullité du loyer initial est irrecevable, faute d'intérêt, dès lors que les appelants peuvent agir en exécution – ce qu'ils font d'ailleurs.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). 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).

3. a) Les appelants soutiennent que, dès lors que le bailleur n'a pas apporté les éléments permettant d'effectuer un calcul de rendement, partant qu'il n'a pas apporté la preuve que le loyer qu'il réclamait n'était pas abusif, il y aurait lieu de leur allouer d'emblée leurs conclusions. Ils font valoir par ailleurs que, lorsque le calcul du rendement est rendu impossible par manque de collaboration du bailleur, il ne se justifie pas de déterminer le loyer sur une impression d'ensemble, le juge devant tirer les conséquences de ce refus de collaborer, en allouant les conclusions prises par les locataires si elles ne sont pas déraisonnables. Ils font valoir qu'au regard des éléments statistiques au dossier, leurs conclusions ne sont pas déraisonnables.

b) Selon la jurisprudence, l'absence de notification du loyer initial selon l'art. 270 al. 2 CO et les dispositions cantonales y relatives entraîne la nullité partielle du contrat de bail, sous l'angle de la fixation du montant du loyer (ATF 124 III 62 c. 2a ; ATF 121 III 56 c. 2c ; ATF 120 II 341 c. 5d). En pareille situation, le locataire peut saisir d'abord l'autorité de conciliation, puis le juge en vue de faire fixer le loyer (TF 4C.428/2004 du 1^{er} avril 2005 in SJ 2006 I 19, c. 3.1 ; TF 4A_129/2011 du 28 avril 2011 c. 2, in JT 2012 II 113).

Le juge appelé à fixer le loyer initial doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas (ATF 124 III 62 c. 2b ; ATF 121 II 341 c. 6c) et dispose d'une grande marge d'appréciation (ATF 139 III 13 c. 3.5.1). Les facteurs à prendre en considération comprennent notamment le rendement admissible au regard de l'art. 269 CO relatif à la protection contre les loyers abusifs, les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier et le loyer payé par le précédent locataire. Le loyer convenu constitue la limite supérieure du loyer à fixer (CACI 10 février 2014/68 et les réf.). Le juge exerce 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 ; voir aussi ATF 124 II 62 c. 2b).

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 dernière 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, 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 doit en principe se fonder sur un calcul de rendement, sauf si l'immeuble a été construit ou acquis il y a plusieurs dizaines d'années, auquel cas il y a lieu de procéder à la détermination du loyer usuel (ATF 139 III 13 c. 3.1.2). Selon la jurisprudence fédérale, la prééminence de principe du critère du rendement excessif vaut également lorsque le juge est appelé à fixer le loyer initial après avoir constaté la nullité du loyer convenu (TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 c. 5.2.2). 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 correspond à celui payé par le précédent locataire ou le fixer en fonction des conclusions prises par le locataire dans sa requête, si celles-ci ne paraissent pas déraisonnables, voire, exceptionnellement, le fixer selon une statistique officielle (Dietschy, CPra Bail, n. 64 ad art. 270 CO et la jurisprudence citée ; Fetter, op. cit., n. 517, p. 237). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il est en effet admis que des statistiques puissent être prises en considération lors de la fixation du loyer initial, lorsque celui-ci n'est pas valablement convenu entre les parties et que le juge ne dispose ni de bases de comparaisons pertinentes dans le quartier ni d'éléments propres à permettre un calcul du rendement de l'immeuble (TF 4A_250/2012 du 28 février 2012 c. 2.4, SJ 2013 I 49 ; TF 4A_3/2011 du 28 février 2011 c. 5).

Lorsque les conclusions prises dans la requête apparaissent 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).

Dès lors que le juge dispose d'une grande marge d'appréciation, l'autorité d'appel peut s'autoriser une certaine retenue (TF 5A_265/2012 du 30 mai 2012 c. 4.3.2). Il en résulte qu'elle ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (Seiler, Die Berufung nach ZPO, no 475 p. 205 ; Sterchi, Berner Kommentar, n. 9 ad art. 310 CPC ; CACI 16 août 2013/417 : quotité de réduction de loyer en cas de défaut de la chose louée).

c) Il résulte de ce qui précède que, lorsque le bailleur n'apporte pas les éléments suffisants pour établir un calcul de rendement,

le juge peut tenir compte de l'ensemble des circonstances pour fixer le loyer initial et ne saurait dès lors allouer systématiquement les conclusions du locataire, comme le plaident les appelants à titre principal.

Les appelants font valoir subsidiairement que lorsque le bailleur refuse de collaborer, il y a lieu de s'en tenir aux conclusions prises par le locataire, à tout le moins lorsqu'elles n'apparaissent pas d'emblée déraisonnables, et se prévalent des éléments statistiques produits pour exclure le caractère déraisonnable de leurs conclusions. On relèvera à cet égard que le bailleur était un particulier et qu'il a expliqué la difficulté de déterminer les fonds propres par le fait que la construction, érigée il y a plus de 25 ans, avait été financée par le [...], banque qui n'existait plus, dans le cadre d'un projet de construction qui regroupait d'autres bâtiments, offrant la preuve par expertise pour établir le rendement admissible. Dans ces circonstances, on ne saurait retenir un refus de collaborer stricto sensu. Quoi qu'il en soit, un éventuel refus de collaboration n'empêchera pas le juge de tenir compte de l'ensemble des circonstances, parmi lesquelles figurera précisément le refus de collaboration.

d) En l'espèce, il est constant qu'un calcul de rendement était exclu, le bailleur n'ayant pas produit les éléments suffisants pour effectuer un tel calcul. De même, les parties n'ont pas apporté d'éléments susceptibles de fixer le loyer initial sur la base des loyers usuels du quartier.

Cela étant, les premiers juges ont tenu compte du précédent loyer, qui, adapté au taux de l'intérêt hypothécaire de référence au jour de la conclusion du bail litigieux, s'élèverait à 1'730 fr. 40 par mois. A juste titre au vu de la jurisprudence précitée, ils ont cependant considéré qu'il ne s'agissait pas du seul critère pertinent.

Ils ont ensuite pris en compte et apprécié les éléments statistiques produits, en relevant que, selon un tableau de l'Office fédéral de la population, le loyer mensuel net moyen d'un appartement

comportant entre 3 et 4 pièces dans district d'Oron s'élevait entre 1'017 et 1'216 fr. et, selon un tableau de l'Office fédéral de la statistique, le loyer moyen dans la région lémanique s'élevait en 2003 entre 1'036 et 1'288 fr. pour le même type de logement. Ils ont ensuite tenu compte de ce que ces statistiques avaient été établies plusieurs années avant la conclusion du bail litigieux et qu'il était notoire que les loyers pratiqués sur le marché avaient entre-temps accusé une tendance à la hausse. Contrairement à ce que plaident les appelants, ils étaient en droit, en tant que juridiction spécialisée en la matière, de retenir cette circonstance, fondée sur leur expérience. Ils ont aussi tenu compte de l'équipement de l'appartement litigieux supérieur à la moyenne, et comprenant une cuisine en chêne massif, un balcon terrasse et l'accès à un court de tennis, cet appartement ayant fait l'objet de travaux de peinture à l'entrée des locataires. Ils ont enfin tenu compte du fait qu'après leur départ du logement litigieux, les appelants avaient loué un autre appartement, certes neuf – ce dont les premiers juges ont tenu compte, contrairement à ce que prétendent les appelants –, de 3,5 pièces à Oron pour un loyer de 1'500 fr. alors que cet objet était situé en bordure d'une route principale et que les communs de l'immeuble ne comprenaient pas l'accès à un court de tennis. Cela étant, les premiers juges ont tenu compte de circonstances pertinentes et n'ont pas abusé de leur pouvoir d'appréciation en fixant à 1'550 fr. le loyer initial de l'appartement. On ne saurait en outre retenir un défaut de motivation.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

Vu la valeur litigieuse de 14'780 fr. (20'180 fr. tel qu'il ressort des conclusions des appelants – 5'400 fr. tel qu'il ressort du jugement), les frais judiciaires de deuxième instance doivent être arrêtés à 747 fr. (600 fr. + 147 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 appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il ne lui est pas alloué de dépens de deuxième instance.

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 de deuxième instance, arrêtés à 747 fr. (sept cent quarante-sept francs), sont mis à la charge des appelants H._____ et W._____, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 4 juillet 2014

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. Christophe Tafelmacher, avocat (pour H. _____ et W. _____),
- M. Laurent Schuler, avocat (pour D. _____).

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 :

- M. le Président du Tribunal des baux

Le greffier :