

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 février 2015

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Abrecht et Mme Crittin Dayen
Greffier : M. Tinguely

Art. 269a let. a et 270 CO et 11 al. 1 OBLF

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par l'**U.**_____, à [...],
défendeur, contre le jugement rendu le 5 septembre 2014 par le Tribunal
des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **T.**_____ et **A.**_____,
tous deux à [...], demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
voit :

En fait :

A. Par jugement du 5 septembre 2014, le Tribunal des baux a fixé à 793 fr. le loyer initial net de l'appartement de 4 pièces que les demandeurs A._____ et T._____ louent au défendeur U._____ (ci-après : U._____), au 7^e étage de l'immeuble sis [...], à [...] (I), dit que le défendeur est tenu de restituer aux demandeurs les montants versés en trop à titre de loyer jusqu'au jour de l'entrée en force du jugement (II), réduit à trois mois de loyer, soit à 2'379 fr., le montant de la garantie locative (III), rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont considéré qu'il y avait lieu d'entrer en matière sur la contestation de loyer introduite par les demandeurs le 8 mars 2014 et d'examiner son bien-fondé à la lumière des art. 269 ss CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse [Livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220). Pour les premiers juges, dès lors que l'appartement était situé dans un immeuble ancien au sens de la jurisprudence fédérale, le loyer initial devait être déterminé sur la seule base des loyers usuels dans le quartier. Le défendeur n'ayant produit aucun élément de comparaison répondant aux exigences posées par l'art. 11 al. 1 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) et n'étant pas parvenu à prouver que le loyer initial des demandeurs restait dans les limites usuelles, le loyer litigieux de 1'750 fr., qui représentait une hausse de 120% par rapport au loyer payé par l'ancien locataire, a été considéré comme abusif. Les premiers juges ont estimé qu'il se justifiait de fixer le loyer initial mensuel net, dès le 1^{er} décembre 2013, à 793 fr., somme qui correspondait au loyer payé par le précédent locataire.

B. Par acte du 14 janvier 2015, l'U._____ a interjeté appel contre ce jugement, concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme

en ce sens que la demande en contestation du loyer initial présentée par les intimés est rejetée (I), que le loyer initial net de l'appartement de 4 pièces occupé par les intimés, au 7^e étage de l'immeuble situé [...] à [...], est maintenu à 1'750 fr. par mois (II), qu'aucune restitution de loyer n'est due aux intimés (III), que le montant de la garantie locative est maintenu à 5'250 fr., représentant trois mois de loyer (IV), et que les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge des intimés (V).

Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

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

1. Le 23 septembre 2013, les demandeurs T._____ et A._____, parties locataires, et le défendeur l'U._____, partie bailleresse, se sont liés par un contrat de bail portant sur un appartement de 4 pièces situé au 7^e étage de l'immeuble situé[...] à [...], comprenant une « cuisine agencée et équipée avec lave-vaisselle, un séjour, trois chambres, une salle de bains, un wc-séparé, un balcon ». Il y était prévu un loyer mensuel net de 1'750 fr. et un acompte mensuel de 180 fr. sur les frais de chauffage et d'eau chaude et les frais accessoires. Le bail a pris effet le 1^{er} décembre 2013 pour une durée de cinq ans, renouvelable de cinq ans en cinq ans, les locataires pouvant résilier le contrat chaque année au 30 novembre, moyennant un préavis de quatre mois et ce pour la première fois pour le 30 novembre 2014 ; le bailleur ne pouvait résilier le bail que pour son échéance contractuelle, moyennant le même préavis ; si le bail n'était pas dénoncé, il se reconduisait pour une même période, aux mêmes conditions.

Il ressortait de la formule officielle « notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail » annexée au contrat de bail que le loyer mensuel dû par le précédent locataire, à savoir [...], depuis le 1^{er} juin 2011 s'élevait à 793 francs. Les motifs de la hausse de loyer y étaient indiqués comme il suit :

« Adaptation du loyer aux loyers pratiqués dans la localité selon article 269 A, lettre a du C.O. »

2. Au moment de la conclusion de ce contrat de bail, les demandeurs louaient au défendeur un appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée du même immeuble pour un loyer mensuel net de 1'400 francs. Le défendeur a retenu leur candidature pour la location de l'appartement de 4 pièces, objet du contrat de bail du 23 septembre 2013, dès lors que les demandeurs souhaitaient occuper un appartement plus vaste au sein de ce même immeuble.

3. Par acte du 23 décembre 2013 adressé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon (ci-après : la Commission de conciliation), les demandeurs ont contesté le loyer initial, le considérant comme abusif au sens des art. 269 et 269a CO.

Une audience de conciliation s'est tenue le 11 février 2014 devant la Commission de conciliation en présence des demandeurs personnellement, assistés de [...], représentante de l'ASLOCA (Association suisse des locataires), et du défendeur, représenté par [...], collaborateur auprès de la gérance [...] SA, au bénéfice d'une procuration. La conciliation, tentée, n'a pas abouti.

Le 12 février 2014, les demandeurs se sont vu délivrer une autorisation de procéder.

4. Par mémoire de demande du 8 mars 2014 adressé au Tribunal des baux, T. _____ et A. _____ ont pris les conclusions suivantes :

« 1. Le loyer net dû par T. _____ et A. _____ pour l'appartement loué sis [...] à [...] est excessif au sens des articles 269 et 269a CO.

2. Le loyer net dû par T. _____ et A. _____ pour l'appartement loué sis [...] à [...] est abaissé d'un montant de 1'000.- francs par mois à partir du 1^{er} décembre 2013.

3. Le loyer net dû par T._____ et A._____ pour l'appartement loué sis [...] à [...] est fixé à 750.- francs par mois à partir du 1^{er} décembre 2013.

4. La garantie locative est diminuée du montant alloué aux points 2 et 3 ci-dessus.

5. U._____ doit rembourser immédiatement aux locataires tous les montants indûment perçus avec un intérêt de 5% l'an dès le 23 décembre 2013.

6. Frais et dépens sont mis à la charge de la partie adverse. »

5. Le 13 juin 2014, l'U._____ a déposé son mémoire de réponse, par lequel il a conclu au rejet des conclusions formées par T._____ et A._____ au pied de leur demande. Dans l'optique de démontrer que le loyer restait dans les limites des loyers usuels, le défendeur a notamment produit un bordereau de pièces, dans lequel figuraient des documents répertoriés à titre de « loyers comparatifs » (pièces n^{os} 109 à 111).

La pièce n^o 109 consistait en la copie d'un contrat de bail portant sur un appartement de 3.5 pièces « entièrement rénové » au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...], à [...], comprenant « cuisine agencée, séjour avec balcon, 2 chambres à coucher, salle de bains avec lavabo et pré-installation pour colonne de lavage, WC séparé, réduit ». Le loyer mensuel net était arrêté à 1'780 francs. Par ailleurs, sous la rubrique « ancien locataire » y figurait la mention « nouvel objet ».

Quant à la pièce n^o 110, il s'agissait de la copie d'un échange de courriels entre V._____, gérante d'immeubles auprès des G._____, et P._____, dont l'adresse e-mail (P._____@X._____.SA) était rattachée à X._____.SA, société spécialisée dans la gérance d'immeubles. La requête de P._____ adressée le 6 février 2014 à V._____ était formulée en ces termes :

« [...]

Pourriez-vous m'indiquer les loyers pratiqués dans les immeubles que vous gérez au [...] à [...] pour des appartements de 3 et 4 pièces ?

Merci d'avance pour votre collaboration.

[...] »

V. _____ lui a répondu le 10 février 2014 en mentionnant ce qui suit :

« [...] [...] , construction de [...] :

Appartement 3.5 pièces : 76 m² : CHF 241.-/m²/an ; (réf. [...])
[annotation manuscrite sur la pièce produite : 1'526.-]
Appartement 4.5 pièces : 93 m² : CHF 243.8/m²/an ; (réf. [...])
[annotation manuscrite sur la pièce produite : 1'890.-]

[...] , construction de [...] , rénové en 2011 :

Appartement 3 pièces : 66 m² : CHF 272.-/m² (réf. [...])
Appartement 4 pièces : 103 m² : CHF 152.-/m²/an (réf. [...]).
Pas de locataire récent dans les logements de 4 pièces.
[...] »

S'agissant enfin de la pièce n° 111, elle représentait un document intitulé « Loyer comparatif dans le secteur libre » comportant l'en-tête de X. _____ SA et signé par G. _____. Ce document faisait état d'un loyer de 2'040 fr. pour un appartement de 3.5 pièces de 76 mètres carrés en excellent état, situé à [...], à [...], dans un immeuble construit en 1981, en bon état, avec buanderie, ascenseur et chauffage central. Plusieurs autres indications relatives à l'état de l'appartement et à son environnement figuraient en outre dans le document.

6. L'audience de jugement s'est tenue le 5 septembre 2014 devant le Tribunal des baux en présence des demandeurs personnellement, assistés de [...], mandataire agréée ASLOCA, et du défendeur, assisté de son conseil et représenté par [...], responsable du service immobilier du défendeur, et par [...]. La conciliation, tentée, n'a pas abouti.

En droit :

1. a) Le litige porte sur le bien-fondé de la fixation d'un loyer initial et des conséquences qui en découlent.

Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. En l'occurrence, il s'agit de la différence entre le loyer mensuel fixé par l'autorité, de 793 fr., et celui réclamé par l'appelant, de 1'750 fr., soit une différence annuelle de 11'484 fr. (12 x 957 fr.), sans les charges. Capitalisée conformément à l'art. 92 al. 2 CPC, la valeur litigieuse atteint un montant supérieur à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel en application de l'art. 308 al. 2 CPC (cf. ATF 137 III 580 c. 1).

b) L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]), 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).

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt, l'appel est formellement recevable (art. 311 al. 1 CPC).

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 références citées).

3. a) L'appelant, qui ne conteste pas que l'appartement est situé dans un bâtiment ancien et que par conséquent, en vertu de la jurisprudence fédérale (TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 c. 3.2 ; TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 c. 5.2.1), le critère des loyers usuels (art. 269a let. a CO) est prépondérant par rapport à celui du rendement de la

chose louée (art. 269 CO), soutient avoir établi à satisfaction que le loyer initial fixé à 1'750 fr. restait dans les limites des loyers usuels constatés dans le quartier. Il fait à cet égard référence aux pièces 109 à 111 qu'il a produites le 13 juin 2014 à l'appui de son mémoire de réponse.

La question à résoudre est donc celle de savoir si ces pièces sont suffisantes au regard de l'art. 269a let. a CO et des critères posés à l'art. 11 al. 1 OBLF, les premiers juges ayant considéré que le défendeur n'avait produit aucun exemple de comparaison répondant aux exigences posées par les dispositions précitées.

b) Ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO). Selon l'art. 11 al. 1 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. La notion de loyer usuel dans la localité ou le quartier relève du droit (ATF 123 III 317 c. 4a).

En règle générale, le juge doit disposer de cinq éléments de comparaison au moins. Il lui appartient de procéder à des comparaisons concrètes avec l'appartement litigieux, en fonction des critères mentionnés à l'art. 11 al. 1 OBLF (ATF 136 III 74 c. 3.1). La comparaison avec d'autres immeubles qui appartiennent tous à un même propriétaire ne permet pas de tirer des conclusions valables en ce qui concerne le niveau général des loyers du quartier (ATF 123 III 317 c. 4c/aa).

Les logements pris en référence doivent présenter, quant à leur emplacement, des avantages analogues (environnement, infrastructures du quartier) ou des nuisances comparables (exposition au bruit, odeurs ; ATF 123 III 317 c. 4b/ee). S'agissant en particulier de la question de la dimension du logement, le Tribunal fédéral a précisé que le nombre de pièces revêt, en principe, une importance primordiale, ce qui exclut généralement toute possibilité de comparaison entre des logements

ne comprenant pas le même nombre de pièces. Cependant, la dimension du logement et la répartition des volumes constituent aussi des critères de comparaison déterminants (ATF 123 III 317 c. 4b/cc et les références citées). Une différence d'exposition aux nuisances sonores exclut à elle seule toute comparaison (ATF 139 III 13 c. 3.3.2). Un logement équipé d'un double vitrage dans un quartier tranquille n'est pas comparable à un appartement doté d'un vitrage simple dans un quartier que le bailleur lui-même ne peut qualifier de calme (TF 4C.265/2000 du 16 janvier 2001 c. 4b/dd). Il a également été jugé qu'un logement présente un confort inférieur à la norme usuelle lorsqu'il ne permet pas de recevoir la télévision par câble, faute de raccordement au teleréseau (TF 4C.265/2000 du 16 janvier 2001 c. 4b/ee ; sur le tout : TF 4A_58/2013 du 16 mai 2013 c. 3.2).

La doctrine met toutefois en garde contre le risque d'effectuer une comparaison trop pointilleuse des appartements et immeubles, qui peut aboutir en pratique à une négation du critère des loyers comparatifs retenu dans la loi (cf. not. Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, Genève 2011, nn. 15 et 23 s. ad art. 269a CO et les références citées ; pour Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 459, une certaine souplesse est de mise dans la comparaison des équipements). Il est vrai qu'à l'art. 11 al. 1 OBLF, le législateur exige que les logements soient seulement « comparables », et non pas identiques ; il commande en outre d'effectuer la comparaison sur la base de critères relativement larges, qui sont l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (Higi, Zürcher Kommentar, 4^e éd., 1998, n. 87 ad art. 269a CO ; sur le tout : TF 4A_58/2013 du 16 mai 2013 c. 4.2.2).

Lorsqu'il doit fixer le loyer initial, le juge dispose d'une grande marge d'appréciation (ATF 124 III 62 c. 2b ; TF 4C.274/1997 du 27 avril 1998 c. 4a). A défaut de la production par les parties d'éléments de comparaison, ni même d'éléments statistiques, il y a lieu de s'en tenir au loyer payé par l'ancien locataire (ATF 139 III 13 c. 3.5.2).

c) En l'espèce, les données comparatives produites par l'appelant (pièces n^{os} 109 à 111), certes fournies par des professionnels de l'immobilier, ne permettent pas d'établir une comparaison sur la base des critères jurisprudentiels mentionnés ci-dessus.

S'agissant de l'objet mis en location dans le contrat de bail produit sous pièce n° 109, on ignore quelle en est l'année de construction, le contrat indiquant uniquement qu'il s'agit d'un « nouvel objet ». Pour ce qui est de son état d'entretien, aucune indication n'est fournie, mis à part le fait que l'appartement a été « entièrement rénové ». On ignore tout de la présence ou non d'un ascenseur, d'un double vitrage, de l'état de la chaudière, de l'alimentation en eau chaude et froide, des installations électriques ou de l'installation du télé-réseau. Sur ces points, seul le document produit sous pièce n° 111 est exhaustif, mais inutilisable dès lors que l'on ne connaît pas avec précision l'état équivalent de l'appartement et de l'immeuble litigieux. Il sied encore de relever que les objets décrits sous les pièces n^{os} 109 et 111 sont des appartements de 3.5 pièces et non pas, comme l'appartement litigieux, un 4 pièces. On ne dispose par ailleurs d'aucune information, s'agissant de la pièce n° 109, sur la surface de l'objet comparatif, pas plus d'ailleurs que sur l'objet à comparer.

Quant à l'échange de courriels produit sous pièce n° 110, il ne fournit aucun renseignement sous l'angle de l'équipement des appartements, ainsi que de leur état d'entretien, la seule indication à cet égard étant la mention « rénové en 2011 » pour l'immeuble sis [...], ce qui est largement insuffisant au regard des critères susmentionnés. Enfin, il est constaté que les quatre objets présentés par V._____ consistent en deux groupes comprenant deux appartements sis dans le même immeuble, ces derniers étant selon toute vraisemblance tous gérés par la même société, à savoir G._____. On ne saurait dès lors admettre, au regard de la jurisprudence (cf ATF 123 III 317 c. 4c/aa précité), que l'on se trouve en présence d'objets de comparaison permettant de tirer des conclusions valables. Quoi qu'il en soit, les éléments fournis par l'appelant s'agissant des objets proposés ne sont pas susceptibles de faire l'objet

d'une comparaison concrète qui corresponde à celle exigée par la jurisprudence.

C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont considéré que l'appelant n'était pas parvenu à prouver que le loyer initial des intimés restait dans les limites des loyers usuels. C'est également à juste titre qu'à défaut d'éléments comparatifs et d'éléments statistiques, ils ont retenu que le loyer devait être fixé au même montant que celui payé par l'ancien locataire, à savoir 793 fr. par mois.

4. a) L'appelant soutient encore que le comportement adopté par les intimés serait constitutif d'un abus de droit, dès lors que ce serait à leur demande expresse et insistante que leur candidature aurait été retenue et qu'aucune remarque quant au montant du loyer n'aurait été émise par les intimés au moment de s'engager contractuellement, ceux-ci l'ayant fait « en toute connaissance de cause et à leur entière satisfaction ». L'appelant fait à cet égard valoir que les intimés occupaient auparavant un appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée du même immeuble, pour un loyer net de 1'400 fr. par mois.

b) Aux termes de l'art. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi (al. 1), l'abus manifeste d'un droit n'étant pas protégé par la loi (al. 2). Il y a abus de droit lorsqu'une institution est utilisée, de façon contraire au droit, pour la réalisation d'intérêts que cette institution n'a pas pour but de protéger (ATF 133 II 6 c. 3.2).

En droit du bail, 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 s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale (art. 270 al. 1 let. a CO, première hypothèse), en raison de la situation sur le marché local du logement (art. 270 al. 1 let. a CO, seconde hypothèse) ou si le bailleur a

sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (art. 270 al. 1 let. b CO). Les trois conditions de recevabilité prévues à l'art. 270 al. 1 CO étant alternatives, il suffit que l'une d'entre elles soit réalisée pour que le juge procède à l'examen du bien-fondé de la contestation du loyer initial (ATF 136 III 82 c. 2). On ne saurait ainsi opposer l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) au locataire qui conteste le loyer initial, dès que l'une des conditions de recevabilité susmentionnées est réalisée ; il n'y a en effet pas d'abus à invoquer un droit prévu par la loi, même si ce droit peut apparaître à d'aucuns comme une remise en cause de la parole donnée (Lachat, op. cit., p. 393).

c) En l'espèce, le grief de l'appelant relatif à un prétendu abus de droit des intimés doit être rejeté, dès lors qu'au moins deux des trois conditions alternatives de recevabilité d'une contestation du loyer initial au sens de l'art. 270 al. 1 CO sont réalisées, à savoir celle de l'art. 270 al. 1 let. a CO, seconde hypothèse, et celle de l'art. 270 al. 1 let. b CO. En outre, si l'on devait admettre un abus de droit pour les motifs invoqués par l'appelant, le but de protection des normes relatives aux loyers abusifs (art. 269 ss CO) ne pourrait plus être atteint.

5. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'296 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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 3'296 fr. (trois mille deux cent nonante-six francs), sont mis à la charge de l'appelant.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 17 février 2015

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. Youri Diserens, aab (pour U._____)
- Mme [...], mandataire agréée ASLOCA (pour T._____ et A._____)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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, au :

- Tribunal des baux

Le greffier :