

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 16 février 2018

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Fonjallaz et Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Logoz

Art. 29 Cst. ; 134, 135 CPC ; 270 al. 1 et 2 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **N.**_____, à [...],
défenderesse, contre le jugement rendu le 13 octobre 2016 par le Tribunal
des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **J.**_____, à [...],
demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 13 octobre 2016, dont les considérants écrits ont été adressés pour notification aux parties le 12 avril 2017, le Tribunal des baux a fixé à 1'000 fr. le loyer mensuel net de l'appartement de 2.5 pièces loué par le demandeur J._____ à la défenderesse N._____ au 3^e étage de l'immeuble sis [...], à [...], dès le 15 novembre 2015 (I), a dit que la défenderesse devait restituer au demandeur, dans les 10 jours dès jugement définitif et exécutoire, les parts de loyers que celui-ci avait versées en trop (II), a rendu le jugement sans frais ni dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont d'abord considéré que l'avis par lequel le Président du Tribunal des baux informait les parties que l'audience appointée le lendemain était reportée d'une heure ne saurait être assimilé à une nouvelle citation à comparaître, de sorte que l'art 134 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) – traitant du délai à respecter lors de l'envoi d'une citation – ne s'appliquait pas ; au surplus, les motifs que la défenderesse avançait pour requérir le renvoi de l'audience n'étaient nullement rendus vraisemblables, qu'il s'agisse de sa disponibilité restreinte à une plage horaire déterminée ou des impératifs professionnels de son conseil. Ensuite, ils ont retenu que dans la mesure où le demandeur se trouvait confronté à une situation de pénurie, le taux de logements vacants pour l'ensemble du canton et dans le district de [...] étant largement inférieur au taux de 1,5% prescrit par la législation cantonale en la matière, il y avait lieu d'entrer en matière sur la demande en contestation du loyer initial. Dès lors que la défenderesse n'avait pas établi que la contestation portait sur un immeuble ancien, à savoir acquis ou construit il y avait quelques décennies, le demandeur était en droit de faire examiner le caractère abusif de son loyer à l'aune du critère du rendement net qu'il procurait au bailleur, ce critère absolu devant en l'occurrence l'emporter sur celui du critère des loyers comparatifs du quartier. La défenderesse n'ayant de surcroît justifié en aucune manière son défaut de collaboration à la preuve du rendement net de l'immeuble,

les premiers juges se sont estimés fondés à tenir pour vraies les allégations du demandeur selon lesquelles le loyer procurait à la bailleuse un rendement très largement excessif et à se référer au relevé structurel de l'Office fédéral de la statistique (ci-après : l'OFS) produit par l'intéressé. Toutefois, dans la mesure où les données statistiques que contenait ce relevé structurel n'étaient pas suffisamment différenciées pour être considérées comme une statistique officielle sérieuse, il incombait au tribunal de procéder à des réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué. En l'espèce, compte tenu du fait que le logement en question comprenait deux pièces et demie, que ni l'appartement ni l'immeuble en question n'avaient fait l'objet de travaux de rénovation, que la situation de l'immeuble n'avait rien d'exceptionnel et que l'appartement ne présentait pas non plus de particularités au niveau de l'agencement intérieur, les données statistiques précitées, selon lesquelles le loyer mensuel moyen des logements de trois pièces était de 1'318 fr., devaient être pondérées négativement et le loyer initial fixé à 1'000 fr. par mois, un loyer annuel de l'ordre de 210 à 220 fr. par mètre carré rémunérant de manière adéquate et suffisante la cession de l'usage d'un appartement du type de celui loué.

B. Par acte du 23 mai 2017, N._____ a fait appel de ce jugement, en concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouvelle convocation à une audience de débats et nouvelle décision. Subsidiairement, l'appelante a conclu à la réforme du jugement, en ce sens que J._____ soit débouté de toutes ses conclusions.

Le 16 juin 2017, l'appelante a versé l'avance de frais requise à hauteur de 876 francs.

J._____ n'a pas été invité à déposer une réponse.

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

1. a) Par contrat de bail à loyer du 27 octobre 2015, J. _____ a pris à bail de N. _____, représentée par la gérance [...], un appartement de deux pièces et demie, d'une surface habitable d'environ 55 m², sis au 3^e étage de l'immeuble [...], du 15 novembre 2015 au 31 octobre 2018.

b) Le loyer initial de J. _____ a été fixé à un montant net de 1'780 fr. par mois, auquel s'ajoutait un acompte de chauffage et de frais accessoires de 200 fr., l'eau chaude produite au moyen d'un boiler individuel étant à la charge du locataire. La garantie de loyer a été fixée à 5'340 francs.

c) La formule de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail que N. _____ a adressée le 27 octobre 2015 à J. _____ indiquait que le loyer mensuel net dû par la précédente locataire, [...], était, depuis le 15 avril 2013, de 1'880 fr., auquel s'ajoutait un acompte de chauffage et de frais accessoires de 200 francs.

2. La propriété de l'immeuble en cause avait été acquise par N. _____ le 28 mars 2001, sans que l'extrait du Registre foncier versé au dossier permette de déterminer le titre de l'acquisition, et l'immeuble a été constitué en propriété par étages (PPE) le 28 juin 2002.

3. J. _____ a pris possession de l'appartement le 17 novembre 2015. Selon le procès-verbal d'état des lieux dressé en contradictoire le même jour, l'appartement n'avait pas été rénové avant la location. L'état des installations, hormis les fenêtres et les volets en bois décrits comme usés, voire très usés, était qualifiée comme étant « en ordre » ou résultant de l'usure normale. La cuisine était aménagée avec du mobilier en contreplaqué. Elle était en outre équipée d'un frigo/congélateur de marque Ikea. Les clichés photographiques versés au dossier produisent une impression générale plutôt négative, accentuée par

le mauvais état d'entretien de la façade, la décrépitude des volets et la vétusté des fenêtres.

4. a) Par requête adressée au Tribunal des baux le 12 janvier 2016, J._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit constaté que le loyer mensuel net de l'appartement loué à N._____ par contrat de bail du 27 octobre 2015 est abusif (I), à ce que le loyer mensuel net de cet appartement soit fixé à 1'000 fr. au maximum (II) et à ce que les montants versés en trop par J._____ depuis le début du bail lui soient restitués dans les dix jours dès jugement définitif et exécutoire (III). Il a produit un bordereau de pièces.

Le 20 janvier 2016, la demande et le bordereau de pièces ont été adressés pour notification à la partie adverse.

b) N._____ s'est déterminée le 18 mars 2016, en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que la demande soit rejetée (I), à ce qu'une amende pour témérité soit prononcée à l'encontre de J._____ (II) et à ce que celui-ci soit débouté de toutes autres ou contraires conclusions (III).

c) Par courrier adressé au Président du Tribunal des baux le 17 mai 2016, le conseil de N._____ a notamment affirmé que le loyer litigieux s'inscrivait dans les loyers usuels du quartier pour des logements semblables.

Le 26 mai 2016, le conseil de J._____ a exigé que le loyer litigieux soit examiné à l'aune du rendement net qu'il procurait à la défenderesse.

d) Invitée à produire, par ordonnance du 27 mai 2016, le contrat de bail du précédent locataire, toute notification de hausse et/ou de baisse de loyer, respectivement de nouvelles de prétentions le concernant, ainsi qu'une note du calcul du rendement net de

l'appartement en question assortie des pièces justificatives, N._____ ne s'est pas exécutée.

e) Par avis du 27 mai 2016, notifié le 30 mai 2016, N._____ a été citée à comparaître personnellement à l'audience du Tribunal des baux du 13 octobre 2016 à 14 heures, à [...].

Le 12 octobre 2016, le Président du tribunal a informé les parties par télécopie envoyée à 07h56 que l'audience appointée le lendemain débiterait exceptionnellement avec une heure de retard. Par télécopie du même jour, à 20h09, le conseil de N._____ a requis le report de l'audience, au motif que sa mandante ne pouvait se libérer que durant une plage horaire précise et que, dès lors, elle ne pouvait pas être présente à l'heure requise dans la convocation. Il ajoutait qu'il ne pouvait pas non plus la représenter à l'heure dite, compte tenu de l'agenda chargé de son étude. Il a été informé, par un avis qui lui a été télécopié à 07h56 le lendemain, que sa requête était rejetée et que l'audience était maintenue.

Par télécopie reçue au greffe du tribunal le 13 octobre 2016 à 12 heures 49, le conseil de N._____ a requis une nouvelle fois le report de l'audience, arguant de l'existence d' « impératifs incompressibles » de son étude, notamment d'un rendez-vous appointé à 18 heures, qui aurait nécessité une préparation importante.

f) N._____ ne s'est pas présentée à l'audience d'instruction et de jugement qui s'est ouverte le 13 octobre 2016 à 15 heures 05, ni personne en son nom. J._____ s'est opposé à la requête tendant au renvoi de l'audience, avant que le tribunal la rejette séance tenante.

J._____ a produit une tablette intitulée « Loyer moyen en francs selon le nombre de pièces, par canton - 2014 » établie par l'OFS, dont il ressort que, dans le canton de Vaud, le loyer moyen pour un logement de trois pièces est de 1'318 fr. et celui d'un logement de deux pièces de 1'024 francs. Il a également produit une tablette « Loyers

mensuels nets moyens selon le type d'appartement » de la Société Coopérative d'Habitation de Lausanne, ainsi que cinq annonces parues le 11 octobre 2016 sur le site internet Homegate.ch concernant des appartements de deux pièces, deux pièces et demie, respectivement de trois pièces et demie, sis à [...], dont le loyer annuel net variait entre 229 fr. 10 et 285 fr. 60 fr./m².

5. Selon la statistique vaudoise des logements vacants à l'échelon du canton et du nombre de logements vacants par district selon le nombre de pièces (cf. <http://www.scris.vd.ch/Default.aspx?docID=8624>), le taux de vacance sur le marché locatif cantonal était de 0,7 % en 2014 et 2015 et de 0,9 % en 2016, y compris dans le district de [...] où il était de 0,7 % en 2015. S'agissant en particulier des logements de deux pièces dans le district de Morges, il en ressort pour 2015 un chiffre de 16 logements disponibles à la location.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de 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).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile, compte tenu des fêtes de Pâques, par une partie qui dispose d'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 était supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2.

2.1 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).

2.2 L'appel doit être motivé. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, RSPC 2012 p. 128, SJ

2012 I 231; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1, SJ 2014 I 459). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1 ; TF 5A_573/2017 du 19 octobre 2017 consid. 3.1).

3.

3.1 Dans un premier grief, l'appelante invoque une constatation inexacte et incomplète des faits. Elle remet en cause les constatations du jugement attaqué quant à l'état de la chose louée, qui reposent sur des clichés photographiques non datés et sur lesquels elle n'aurait pas eu l'occasion de se déterminer. En outre, elle se plaint d'une constatation inexacte des faits en tant que les premiers juges ont retenu qu'il n'était pas établi que le loyer aurait enregistré une baisse au changement de locataire, assertion qui serait contredite par la pièce 2 produite par elle, soit la formule officielle de notification du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail.

3.2 Les premiers juges ont décrit la chose louée par référence à l'état des lieux d'entrée dressé le 17 novembre 2015 - qui mentionnait un appartement non rénové avant location et des installations en ordre, hormis les fenêtres et les volets décrits comme usés, voire très usés - ainsi que par référence aux clichés photographiques versés au dossier, dont le Tribunal des baux a retenu qu'ils produisaient « une impression générale plutôt négative, accentuée par le mauvais état d'entretien de la façade, la décrépitude des volets et la vétusté des fenêtres ».

Les clichés mis en cause ont été produits (P. 4 du bordereau I du 12 janvier 2016) par le demandeur à l'appui des allégués 10 à 13 de la demande du 12 janvier 2016, en lien avec l'état de la chose louée. La demande ainsi que le bordereau de pièces ont été adressés pour

notification à la partie défenderesse en date du 20 janvier 2016. La défenderesse s'est déterminée par mémoire de réponse du 18 mars 2016 notamment sur les allégations à l'appui desquelles les clichés litigieux étaient offerts comme mode de preuve. Il résulte de ce qui précède que contrairement à ce que prétend l'appelante, elle a eu l'occasion de se déterminer tant sur les clichés en question que sur les allégations que ceux-ci étaient supposés prouver.

Au demeurant, l'appelante ne remet pas en cause les constatations du jugement attaqué quant à l'absence de rénovation, à l'état des installations, à la qualité de l'aménagement de la cuisine ou encore à l'état de la façade de l'immeuble, de sorte que le moyen apparaît sans portée concrète pour la procédure d'appel. Par ailleurs, en tant qu'elle se limite à mettre en cause la force probante des clichés litigieux eu égard à l'absence d'indication sur la date à laquelle ils ont été pris, l'appelante perd de vue que les premiers juges n'ont pas apprécié l'état de la chose louée sur cette seule base, mais également sur la base du contenu de l'état des lieux d'entrée. Enfin, même si les clichés ont été pris lors de l'état des lieux d'entrée, ce qui est parfaitement possible, on ne saisit pas pour quelle raison ils ne seraient pas pertinents pour apprécier l'état de la chose louée et déterminer le loyer admissible dans l'hypothèse où le loyer initial serait entaché de nullité ; à tout le moins l'appelante ne s'en explique pas.

En conséquence, il n'y a pas lieu de rectifier l'état de fait sur cette base.

3.3 La formule officielle datée du 27 octobre 2015, produite par le demandeur sous pièce 2c, indique que le loyer mensuel net a baissé de 1'880 fr. à 1'780 fr. au changement de locataire. Toutefois, dans le cadre de la demande en contestation du loyer initial, le demandeur a fait valoir que de nouveaux frais accessoires à la charge du locataire avaient été introduits, qui n'étaient pas compensés par la baisse de 100 fr. du loyer ; il a requis production de la pièce 53, à savoir le bail de la précédente

locataire, [...], ainsi que toutes notifications de hausse ou baisse de loyer, respectivement de nouvelles prétentions la concernant.

Il est dès lors erroné de prétendre, comme le fait l'appelante, que la partie demanderesse n'aurait pas contesté le contenu de la formule officielle au changement de locataire. Au vu du moyen invoqué à l'encontre du précédent loyer, les premiers juges étaient fondés à considérer, en l'absence de pièce produite en réponse à l'ordonnance de production correspondante, qu'il était impossible de vérifier que les énonciations figurant dans la formule officielle de notification du loyer initial correspondaient à la réalité et qu'il n'était pas établi que le loyer aurait enregistré une baisse au changement de locataire.

Il n'y a donc pas lieu de rectifier l'état de fait à ce titre.

4.

4.1 L'appelante invoque ensuite une violation de son droit d'être entendue, faute, selon elle, d'avoir été valablement assignée à l'audience du 13 octobre 2016. En particulier, elle se plaint du fait que le report à 15 heures de l'audience initialement fixée le même jour à 14 heures à [...] ne lui aurait pas permis de participer à cette audience ni de faire valoir ses moyens. Elle en conclut qu'il y aurait lieu d'annuler la décision attaquée et de renvoyer la cause à l'autorité précédente.

4.2

4.2.1 Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101), le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision soit prise à son détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les réf. ; ATF 124 I 49 consid. 3a ; ATF 124 I 241 consid. 2 ; ATF 122 I 53 consid. 4a). Le droit d'être entendu étant de nature formelle,

sa violation implique l'annulation de la décision attaquée, sans égard à la question de savoir si son respect aurait conduit à une autre décision, sauf si le vice peut être réparé lorsque l'autorité de recours dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité de première instance ou si l'informalité n'est pas de nature à influencer sur le jugement (Halay, CPC commenté, nn. 19 et 20 ad art. 53 CPC ; CREC 4 octobre 2011/179). Ce moyen doit par conséquent être examiné en premier lieu (ATF 124 I 49, SJ 1998 403) et avec un plein pouvoir d'examen (ATF 127 III 193 consid. 3 et la jurisprudence citée).

4.2.2. En application de l'art. 134 CPC, la citation à comparaître doit être expédiée au minimum dix jours avant la date de comparution fixée. Le délai de dix jours, qui constitue un minimum et s'applique en principe à toutes les procédures, y compris en matière de mesures provisionnelles, commence à courir le lendemain du jour de l'expédition de la citation. Si le destinataire, compte tenu du délai de garde, en prend connaissance deux jours avant sa tenue, un report devrait être admis, sauf urgence particulière, afin de garantir le droit d'être entendu de l'intéressé (cf. Juge délégué CACI 30 septembre 2015/513 ; Bohnet, CPC commenté, n. 2 ad art. 134 CPC).

A teneur de l'art. 135 CPC, le tribunal peut renvoyer la date de comparution pour des motifs suffisants, soit d'office (let. a), ou lorsque la demande en est faite avant cette date (let. b). Les causes du renvoi entrent dans la libre appréciation du tribunal, qui trouve cependant ses limites dans le respect du droit d'être entendu des parties et dans le respect du principe de célérité et l'interdiction du déni de justice. En d'autres termes, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu, à savoir d'une part assurer un traitement rapide du procès, et de l'autre garantir le droit d'être entendu des parties ; il doit notamment tenir compte de l'urgence éventuelle (par exemple en matière de mesures provisionnelles), de l'objet de l'audience, de la gravité du motif d'indisponibilité, de la possibilité de s'organiser pour assister malgré tout à l'audience et de la célérité dans l'annonce du motif de renvoi). Un renvoi peut notamment être ordonné en raison de la maladie d'une partie ou en

cas de changement de mandataire (cf. TF 5A_293/2017 du 5 juillet 2017 consid. 4.2 ; Bohnet, CPC commenté, n. 5 ad art. 135 CPC). Il convient d'être globalement plus strict pour l'octroi du report d'une audience que pour la prolongation d'un délai, compte tenu de son incidence sur l'organisation du procès (cf. Juge délégué CACI 10 décembre 2012/569 ; Bohnet, op. cit., n.7 ad art. 135 CPC). Sauf urgence ou circonstances particulières, le greffe prendra contact avec les représentants des parties afin de s'assurer de leur disponibilité ; ceux-ci vérifieront la ou les dates proposées avec leurs clients (cf. Bohnet, op. cit., n.6 ad art. 135 CPC).

Le refus de report d'audience – qui constitue une ordonnance d'instruction – peut faire l'objet d'un recours immédiat si le recourant démontre que cette décision est susceptible de lui causer un préjudice irréparable (CREC 27 janvier 2012/36 ; CREC 14 juin 2016/212).

4.3 En l'occurrence, les parties ont été convoquées à l'audience du 13 octobre 2016, initialement à 14h00, dans les locaux du Tribunal de l'arrondissement de [...], par citation du 27 mai 2016. Cette citation comportait l'avis qu'à défaut de comparution personnelle, l'instance suivrait son cours et qu'un jugement pourrait être rendu.

Par télécopie du 12 octobre 2016 à 7h56, le Président du Tribunal des baux a informé les conseils des parties que pour un motif urgent lié à l'agenda du tribunal, il ne serait vraisemblablement pas en mesure de se trouver le lendemain à Nyon à 14h00, de sorte que l'audience prévue le lendemain débuterait à 15h00, ce dont il priait les conseils d'aviser leurs mandants respectifs. Par télécopie du même jour, à 20h09, le conseil de l'appelante a fait savoir qu'au vu de la tardiveté de la communication, sa mandante, qui ne pouvait se libérer que durant une plage horaire précise, ne pourrait être présente à l'heure requise dans la convocation et que vu l'agenda chargé de l'étude, elle ne pourrait pas être représentée. Il sollicitait par conséquent le report de l'audience. Par télécopie du 13 octobre 2016, jour de l'audience, à 7h56, le Président du Tribunal des baux a rejeté la requête de report d'audience et a dit que l'audience était maintenue, relevant que ni le conseil de l'appelante ni

celle-ci n'étaient fondés à conjecturer la fin de l'audience avant 15h00, de sorte qu'il leur incombait de s'organiser pour être en mesure d'y participer jusqu'à son terme, ce à quoi le report d'une heure du début de l'audience ne changeait rien. Le jour même à 13h56, le conseil de l'appelante a derechef requis le report de l'audience, en invoquant le respect du délai de l'art. 134 CPC, en rappelant l'indisponibilité de sa mandante et en faisant en outre valoir un rendez-vous professionnel à 18h00 à Genève qui nécessitait une préparation préalable importante.

Alors même que ni la décision par laquelle le Président du Tribunal des baux a décidé de retarder le début de l'audience d'une heure, ni celle par laquelle le même magistrat a refusé le renvoi de l'audience à une date ultérieure n'ont fait l'objet d'un recours, l'appelante invoque un préjudice difficilement réparable au sens de l'art. 319 ch. 2 let. b CPC, en se prévalant de l'impossibilité de faire valoir ses moyens de défense. Faute de recours interjeté en temps utile, le grief apparaît tardif et donc irrecevable.

A supposer recevable, le grief aurait quoi qu'il en soit dû être rejeté. Le délai de dix jours de l'art. 134 CPC est destiné à préserver le droit d'être entendu d'une partie, notamment en lui permettant de préparer utilement sa défense. Il n'est pas transposable sans autre au report de l'audience d'une ou deux heures, lequel n'influe ni sur la possibilité de préparer utilement une défense, ni de s'adjoindre les services d'un conseil professionnel.

En l'occurrence, le report du début de l'audience d'une heure était motivé par une urgence affectant l'organisation du tribunal, soit un motif digne de considération à l'aune de l'art. 135 CPC. A l'inverse, dûment citée à une audience d'instruction et de jugement dans une cause impliquant l'instruction de la recevabilité du loyer initial, puis, potentiellement, l'examen du loyer initial à l'aune du rendement net admissible sur la base d'un nombre conséquent de pièces dont la production avait été requise en ses mains, y compris une note de calcul de rendement assortie des pièces justificatives, l'appelante ne pouvait

décemment pas spéculer sur une durée de ladite audience inférieure ou à peine supérieure à une heure, de sorte que son indisponibilité hors le créneau horaire précis de 14h00-15h00 apparaît n'être qu'un prétexte. Quant à l'impératif professionnel invoqué par le conseil de l'appelante, il était difficilement conciliable avec la comparution à l'audience du même jour à [...] ; à tout le moins, le conseil en question doit-il se laisser opposer un manque d'organisation en ne prenant pas en compte le risque que l'audience ne se termine pas à temps pour lui permettre d'honorer son rendez-vous, de surcroît s'il devait encore compter avec un temps de préparation important. A l'aune de la pesée des intérêts visée à l'art. 135 CPC, la décision du Président du Tribunal des baux de reporter le début de l'audience d'une heure, comme celle, subséquente, de refuser de reporter l'audience à une date ultérieure, étaient justifiées et ne consacrent aucune violation du droit d'être entendue de l'appelante.

5.

5.1 L'appelante fait encore valoir que la statistique cantonale retenue par les premiers juges pour apprécier l'importance de la pénurie de logements vacants ne répondrait pas aux exigences de la jurisprudence fédérale en la matière et que les premiers juges n'auraient donc pas été fondés à retenir une situation de pénurie ouvrant la voie de la contestation du loyer initial litigieux (cf. art. 270 al. 1 let. a CO). De surcroît, elle conteste que les conditions d'application de l'art. 270 al. 1 let. b CO soient remplies, faute de hausse de loyer dans une mesure suffisante.

5.2

5.2.1 Aux termes de l'art. 270 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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 ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. a) ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même

chose par rapport au précédent loyer (let. b). La disposition est de nature absolument impérative (Dietschy-Martenet, in Bohnet/Carron/Montini, édit., Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd. 2017, n. 3 ad art. 270 CO et les réf. cit.). L'art. 270 al. 1 CO prévoit ainsi trois conditions, deux à sa lettre a et une à sa lettre b, et ces trois conditions sont alternatives. Il suffit que l'une d'entre elles, par exemple la situation de pénurie sur le marché du logement, soit réalisée, pour qu'il faille entrer en matière sur la demande de contestation du loyer initial (ATF 136 III 82 consid. 2 ; ATF 142 III 442 consid. 3.1.1, JdT 2017 11 139).

L'examen de la recevabilité de la contestation du loyer initial à l'aune de l'une ou l'autre condition de l'art. 270 CO doit être effectué d'office par le tribunal (art. 60 CPC ; cf. Dietschy-Martenet, op. cit., n. 26 ad art. 270 CO). Celui-ci établit les faits en application de la maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 en lien avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC ; ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2 ; ATF 139 III 13 consid. 3.2 ; TF 4A 556/2014 du 1^{er} février 2015 consid. 2), laquelle permet de tenir compte de faits non allégués par les parties, mais prouvés, ainsi que d'administrer des preuves d'office (art. 153 al. 1 CPC) (Bohnet, in Bohnet/Carron/Montini, op. cit., n. 37 ad art. 243-247 CPC).

5.2.2 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.

Selon la jurisprudence fédérale (cf. ATF 136 III 82, consid. 2 ; TF 4A 453/2015 du 18 mai 2016, consid. 2.3), une situation de pénurie sur le marché local est établie lorsque la pénurie est constatée par le gouvernement cantonal sur la base d'une étude statistique sérieuse, dans un arrêté qui indique pour tout le canton les catégories de logements par nombre de pièces et dont la validité est limitée à une année pour tenir compte de l'évolution de la situation économique et des changements pouvant intervenir dans la constatation de la pénurie. A défaut d'un tel arrêté, le locataire doit prouver lui-même la pénurie (TF 4A_636/2012 du 2

avril 2013 consid. 2.2). Toutefois, même en l'absence d'une réglementation cantonale, un taux de vacance inférieur à 1,5% peut être considéré comme une situation de pénurie (TF 4C.367/2001 du 12 mars 2002 consid. 3b/bb, in SJ 2002 I 589 ; TF 4A_453/2015 consid. 2.3 ; Message du 30 juin 1971, FF 1971 1677, 1688; Lachat, Le bail à loyer, 2008, n. 17.2.2.4., p. 390).

Le Canton de Vaud a fait usage de la faculté conférée par l'art. 270 al. 2 CO en cas de pénurie de logements, en édictant la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL ; RSV 221.315). Selon l'art. 4 de cette loi, il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts en location, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5% du parc locatif. L'arrêté du Conseil d'Etat du 26 mars 2014 (ALFOCL ; RSV 221.315.1) toujours en vigueur, a rendu obligatoire l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire après avoir constaté une situation de pénurie à l'échelle du canton au 1^{er} juin 2013.

5.3

5.3.1 En l'espèce, il ressort des statistiques vaudoises recensant depuis lors annuellement les logements vacants par district et selon le nombre de pièces que le taux de vacance sur le marché locatif cantonal est demeuré largement inférieur à 1,5% (0,7% en 2014 et en 2015 et 0,9% en 2016), y compris dans le district de [...] (0,7% en 2015). En 2015, seuls 16 logements de deux pièces étaient disponibles à la location dans le district de [...]. La situation de pénurie est donc établie par la statistique cantonale dans le cas d'espèce.

5.3.2 Cela étant, on ne saurait suivre l'appelante lorsqu'elle fait valoir que l'intimé n'aurait pas allégué ni invoqué le contenu de la statistique vaudoise relative à la situation sur le marché locatif. En effet, la maxime inquisitoire sociale est applicable à la recevabilité de la contestation du loyer initial. Or la situation de pénurie est d'une part constatée par l'ALFOCL de 2014, lequel n'a pas été révoqué ; par ailleurs, même en vérifiant à l'aune de la jurisprudence fédérale que la situation de

pénurie avait perduré en 2015, les premiers juges pouvaient se fonder sur la statistique cantonale topique, s'agissant d'une publication officielle, accessible à tous et en ligne, soit d'un fait notoire (art. 151 CPC), qui n'a pas besoin d'être prouvé ni allégué (ATF 143 IV 380 consid. 1.2 ; ATF 137 III 623 consid. 3 ; ATF 135 III 88 consid. 4).

5.3.3 Contrairement à ce que prétend l'appelante, la statistique vaudoise apparaît conforme aux réquisits de la jurisprudence fédérale et documente, tant en 2015 que depuis lors, une situation de pénurie sur le marché locatif dans le district de [...] concerné. La statistique en question répond non seulement à l'exigence posée à l'art. 4 LFOCL visant une situation de pénurie sur le marché locatif à l'échelle du canton, mais va au-delà, puisqu'elle documente la situation sur le marché locatif par district et par type de logement. La situation du marché locatif dans le district de [...] en particulier reste tendue, puisqu'elle affiche un taux de vacance de 0,7 % en 2015. La pénurie est donc établie. Au vu de ce qui précède, la question de la conformité de l'ALFOCL à la jurisprudence fédérale peut rester indécise.

5.3.4 Nonobstant les critiques de la doctrine que l'appelante semble reprendre à son compte, la jurisprudence du Tribunal fédéral quant au caractère alternatif des conditions posées à l'art. 270 al. 1 let. a, respectivement let. b, CO pour admettre une situation de contrainte ouvrant la voie de la contestation du loyer initial est désormais suffisamment établie. Par ailleurs, dans le canton de Vaud, la situation de pénurie, durable, justifie l'entrée en matière sur la contestation du loyer initial indépendamment de toute autre condition (cf. également CACI du 16 août 2016/454 consid. 4.2.3). Enfin, la primauté de la réglementation légale résultant de l'art. 270 CO sur le principe de la fidélité contractuelle (*pacta sunt servanda*) ressort déjà de son caractère impératif ; au surplus, elle a été admise de longue date par la jurisprudence fédérale (cf. notamment ATF 117 la 328 consid. 3c/cc), de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

Au vu de ce qui précède, la question de savoir si le loyer a ou non été augmenté au changement de locataire (cf. art. 270 al. 1 let. b CO) peut également rester indéterminée.

6.

6.1 En dernier lieu, l'appelante critique la façon dont le loyer a été fixé par les premiers juges. Elle remet en cause, en particulier, la statistique à laquelle ces derniers se sont référés ; d'une part, elle fait valoir qu'elle n'en pas eu connaissance, cette statistique ayant été produite à l'audience de jugement à laquelle elle n'a pas comparu et, d'autre part, en conteste le caractère probant, prétendant qu'il faudrait se référer au loyer payé par le précédent locataire, qui résulterait des pièces produites par l'intimé lui-même.

Cela étant, l'appelante ne remet pas en cause la constatation des premiers juges selon laquelle, faute d'avoir produit les pièces établissant la date de l'acquisition de l'immeuble, respectivement de la construction de celui-ci, la partie locataire demanderesse était en droit de faire porter l'examen du loyer initial sur le rendement net de la chose louée ; elle ne conteste pas non plus n'avoir pas produit les pièces nécessaires à cet examen.

6.2 Lorsque le bailleur refuse ou néglige de produire sans justification les pièces nécessaires au calcul de rendement ou au critère des loyers du quartier, il faut distinguer selon que le juge dispose ou non de données statistiques cantonales ou communales. Si le juge dispose de telles données statistiques, il doit en tenir compte en tant que repère objectif pour fixer le loyer admissible, en pondérant le cas échéant les chiffres en fonction des caractéristiques des locaux, du loyer payé par le précédent locataire, si ce loyer est connu, respectivement établi, ou de l'expérience du juge (cf. Dietschy-Martenet, op. cit., n. 64 ad art. 270 CO et les réf. cit. ; Bättig, in Müller, Hrsg. Wohn- und Geschäftsraummiete, 2016, n. 1.134, pp. 59-60, lequel écarte cependant le critère du loyer précédent au motif de l'application de la méthode absolue).

6.3

6.3.1 L'appelante ne saurait se plaindre d'une violation de son droit d'être entendue au motif que les premiers juges se sont référés à une statistique établie par l'OFS, dont une impression a été produite à l'audience par le locataire intimé (P. 15). Elle ne peut s'en prendre qu'à elle-même de n'avoir pas comparu à l'audience après avoir été dûment informée de son maintien (cf. consid. 4.3 supra). Conformément à l'art. 147 al. 2 et 3 CPC, le défaut de l'appelante à l'audience de jugement, après que celle-ci avait été informée du fait que la procédure suivrait son cours même en son absence, est sans incidence sur la possibilité de procéder à l'instruction : la procédure simplifiée étant applicable (art. 243 al. 2 let. c CPC), les allégations et moyens de preuve étaient recevables jusqu'à ce que le tribunal entre en délibération (art. 229 al. 3, en conjonction avec l'art. 247 al. 2 let. a CPC ; ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2 ; ATF 142 III 402 consid. 2.1 ; TF 4A_36/2017 du 2 mars 2017 consid. 6). S'agissant au surplus d'une statistique officielle au caractère notoire, aisément consultable en ligne (cf. pour l'année 2015 sur le site de l'OFS : [http : // www. bfs.admin.ch/bfs/fr /home/statistiques/construction-logement/logements/loyer.assetdetail.2243094.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/loyer.assetdetail.2243094.html), ou encore, au niveau cantonal : [http : // www.stat.vd.ch / Default.aspx?DocID=1221&DomId=1851](http://www.stat.vd.ch/Default.aspx?DocID=1221&DomId=1851)), l'appelante ne peut décemment pas prétendre n'en avoir toujours pas connaissance. Enfin, l'appelante n'a pas collaboré à l'instruction, amenant les premiers juges à ne pas prendre en considération l'indication figurant sur la formule officielle, de façon parfaitement justifiée (cf. consid. 3.3.2 supra).

6.3.2 Pour le surplus, l'appelante se limite à critiquer la prise en compte de la statistique de l'OFS, alors que les premiers juges s'y sont référés : « faute de mieux », en particulier faute de pouvoir procéder – en l'absence des pièces justificatives qui auraient dû être produites par la bailleuse appelante – à l'examen du rendement net, réclamé à bon escient par la partie locataire, et qu'ils n'ont pas fondé leur appréciation sur ce seul élément, mais l'ont complété en prenant en compte les

particularités de l'objet loué, soit en l'occurrence la taille, l'absence de travaux de rénovation et l'état du logement – tel qu'il ressort de l'état des lieux et des photographies au dossier –, y compris la simplicité de son agencement, de même que la situation de l'immeuble dans un « environnement urbain sans charme particulier ». Outre les éléments précités, les premiers juges se sont également référés à leur expérience et à leur connaissance du marché cantonal, pour admettre en définitive un loyer annuel de l'ordre de 210 à 220 fr. par m² et fixer à 1'000 fr. le loyer initial de l'objet du bail litigieux (d'une surface d'env. 55 m²).

Dans la mesure où l'appelante ne prend pas position sur les autres éléments d'appréciation retenus par le jugement attaqué à l'appui de la détermination du loyer initial, sa critique est insuffisamment motivée et manque sa cible. Au demeurant, la démarche à laquelle les premiers juges se sont livrés est non seulement admissible (cf. consid. 6.2 supra), mais apparaît en outre objective et adéquate. En particulier, compte tenu du manque de collaboration de la partie appelante et des motifs invoqués par l'intimé à l'appui de sa réquisition de production du bail du précédent locataire, les premiers juges étaient fondés à ne pas prendre en considération le montant du loyer précédent ressortant de la formule officielle.

Le moyen doit être rejeté, ce qui scelle le sort du litige.

7.

7.1 En conséquence, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé.

7.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 876 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), et compensés avec l'avance de frais qu'elle a fournie (art. 111 al. 1 CPC).

7.3 Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à déposer une réponse.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
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 876 fr. (huit cent septante-six francs), sont mis à la charge de l'appelante N._____.

IV. L'arrêt est exécutoire

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Thierry F. Ador (pour N._____),
- Me Nicole Wiebach (pour J._____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal des baux.

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), le 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).

La greffière :