

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 21 décembre 2018

---

Composition : M. ABRECHT, président  
M. Colombini et Mme Crittin Dayen, juges  
Greffier : M. Grob

\* \* \* \* \*

**Art. 269 et 269a CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **D.**\_\_\_\_\_ et **S.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...], défendeurs, contre le jugement rendu le 6 décembre 2017 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **A.V.**\_\_\_\_\_, à [...], et **B.V.**\_\_\_\_\_, à [...], demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 6 décembre 2017, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties pour notification le 24 juillet 2018, le Tribunal des baux a dit que le loyer mensuel net dû par A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_ à D. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_ pour l'appartement de 3 pièces au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis [...] était fixé à 687 fr. 50 dès le 1<sup>er</sup> août 2016 (I), qu'D. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, devaient immédiat paiement à A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_, créanciers solidaires, des montants payés en trop par ces derniers à titre de loyer net depuis le 1<sup>er</sup> août 2016 (II), que le montant de la garantie locative constituée par A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_ était réduit à 2'062 fr. 50 (III), qu'D. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, devaient payer à A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 1'500 fr à titre de dépens (IV) et qu'D. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, devaient payer à l'Etat de Vaud un émolument de 500 fr. (V), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions, dans la mesure de leur recevabilité (VI).

En droit, les premiers juges, statuant sur l'action en contestation du loyer initial de leur appartement introduite par les locataires A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_, ont retenu qu'il existait une situation de pénurie sur le marché local du logement permettant d'entrer en matière sur cette contestation et que l'immeuble en cause ne pouvait pas être qualifié d'ancien, de sorte que le loyer initial devait être examiné à l'aune d'un calcul de rendement net. Après avoir constaté que les bailleurs D. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_ n'avaient, de manière injustifiée, pas collaboré à l'administration de la preuve du rendement net de la chose louée, les magistrats ont considéré qu'ils pouvaient quand même procéder au calcul du rendement ; en effet, ils disposaient de la valeur d'achat de l'immeuble, de la proportion des fonds propres investis et de l'état locatif de l'immeuble ; les charges courantes, financières et d'entretien, seules données inconnues, pouvaient quant à elles être déterminées sur la base de modèles théoriques. Considérant enfin que les bailleurs avaient fait preuve de témérité en compliquant inutilement la procédure, l'autorité

précédente les a condamnés au paiement de dépens en faveur des locataires, ainsi que d'un émolument judiciaire.

**B.** Par acte du 14 septembre 2018, D.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que le loyer initial de l'appartement litigieux soit fixé à 1'650 fr. dès le 1<sup>er</sup> août 2016 et qu'ils ne doivent ni émolument ni dépens pour témérité. Subsidiairement, ils ont conclu à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants.

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

**1.** Le 12 janvier 2006, D.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ (ci-après : les défendeurs ou les appelants) ont acquis la propriété de l'immeuble sis [...], pour le prix de 1'335'000 francs.

Selon les déclarations faites par le défendeur D.\_\_\_\_\_ à l'audience de jugement du 15 novembre 2017, l'acquisition de l'immeuble a été financée au moyen de fonds propres à hauteur de 10% et par des emprunts hypothécaires auprès de [...] pour le surplus.

Il résulte de divers états locatifs dressés par la gérance en charge de l'immeuble que celui-ci comporte six logements, totalisant une surface de 272 m<sup>2</sup>, de même que cinq places de parc extérieures (louées au prix de 80 fr. par mois chacune).

**2. a)** Par contrat de bail à loyer du 21 juin 2016 débutant le 1<sup>er</sup> août 2016, les défendeurs ont remis à bail à A.V.\_\_\_\_\_ et B.V.\_\_\_\_\_ (ci-après : les demandeurs ou les intimés) un appartement de 3 pièces, d'une surface habitable approximative de 55 m<sup>2</sup>, au 2<sup>e</sup> étage de

l'immeuble précité, pour un loyer mensuel net de 1'650 fr., auquel s'ajoute un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 205 francs.

Le 21 juin 2016 également, les défendeurs ont communiqué aux demandeurs une formule officielle de notification du loyer initial dont il ressort que le loyer mensuel net du locataire précédent s'élevait déjà à 1'650 fr., ceci depuis le 1<sup>er</sup> mars 2014. Ce document mentionnait en outre, sous la rubrique « motifs de la hausse éventuelle » et en contradiction avec le texte du contrat de bail, que « l'acompte de chauffage et d'eau chaude dev[enait] forfaitaire ».

**b)** Le 21 juillet 2016, les demandeurs ont constitué une garantie locative d'un montant de 4'950 fr. auprès de la Banque [...].

**3. a)** Par demande du 1<sup>er</sup> décembre 2016, les demandeurs ont conclu à ce que le loyer initial de l'appartement précité soit fixé à 1'000 fr. par mois, charges en sus, dès le 1<sup>er</sup> août 2016, à ce que les défendeurs, solidairement entre eux, leur doivent paiement des parts de loyer payées en trop dès le 1<sup>er</sup> août 2016, plus intérêts à 5% l'an à partir du premier jour du mois pour lequel chaque part de loyer avait été payée en trop, et à ce que la garantie locative constituée soit réduite à 3'000 fr., à charge pour la banque dépositaire de libérer en leur faveur tout montant en capital et intérêt dépassant cette somme.

**b)** Par avis du 11 janvier 2017, le Président du Tribunal des baux (ci-après : le président) a imparti un délai au 10 février 2017 aux défendeurs pour déposer des déterminations. A la demande des intéressés, ce délai a été prolongé par trois fois, la dernière fois au 7 avril 2017.

Le 17 février 2018, le président a ordonné aux défendeurs, sur réquisition des demandeurs, de produire un calcul de rendement de l'immeuble en cause, avec les pièces justificatives y relatives (pièce requise 51), dans un délai au 20 mars 2017. Ce délai a également été prolongé au 7 avril 2017, à la demande des intéressés.

Par courrier du 7 avril 2017, le conseil des défendeurs a informé le président qu'il n'était pas en mesure de produire les différentes pièces requises dès lors qu'il ne les avait pas reçues de ses mandants.

Le 13 avril 2017, les demandeurs ont requis production, en mains du notaire l'ayant instrumenté, de l'acte de vente aux défendeurs de l'immeuble en cause (pièce requise 52) et, en mains de la banque concernée, du contrat hypothécaire conclu par les défendeurs en lien avec ledit immeuble (pièce requise 53), à charge pour ceux-ci de communiquer le nom et les coordonnées de ces tiers. Le président a informé les parties que ces réquisitions seraient examinées lors de l'audience fixée au 26 avril 2017.

**c)** Dans leur réponse du 21 avril 2017, les défendeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande. Ils ont notamment allégué que le loyer n'était pas abusif (allégué 29), offrant pour preuve les pièces d'ores et déjà requises en leurs mains en vue du calcul du rendement net de l'immeuble (pièce requise 51). A l'appui de cette écriture, ils ont produit un bordereau de pièces contenant notamment les baux des précédents locataires du logement en cause, dont il résulte que le loyer net y afférent n'a pas évolué depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2012. Les intéressés n'ont toutefois produit aucune des pièces requises décrites ci-dessus.

**d)** Par télécopie du 24 avril 2017, les demandeurs ont sollicité le renvoi de l'audience de jugement appointée au 26 avril 2017, compte tenu de ce que les pièces nécessaires au calcul du rendement de l'immeuble n'avaient toujours pas été produites.

Invités à se déterminer, les défendeurs ont indiqué le 25 avril 2017 qu'ils ne s'opposaient pas au renvoi de l'audience.

Le président a ordonné le renvoi de l'audience le même jour.

**e)** Par courrier du 2 mai 2017, les défendeurs ont modifié leur réponse en ce sens que seule la preuve par appréciation était désormais offerte à l'appui de leur allégué 29. Ils ont également indiqué, pour la première fois, qu'ils s'opposaient à la production des pièces 51, 52 et 53 requises par les demandeurs.

**f)** Par avis du 22 août 2017, le président a imparti un délai au 1<sup>er</sup> septembre 2017 aux défendeurs pour communiquer le nom du notaire qui avait instrumenté l'acte d'achat de l'immeuble litigieux, ainsi que celui de la banque auprès de laquelle ils avaient contracté un crédit hypothécaire. Ce délai a été prolongé au 2 octobre 2017 à la demande des intéressés, qui n'y ont pas donné suite.

Le 4 octobre 2017, les demandeurs ont requis production, en mains de l'administration cantonale des impôts, des déclarations d'impôts complètes et décisions de taxation y relatives des défendeurs pour les années 2005 et 2006.

Le 6 octobre 2017, le président, après avoir informé les demandeurs que le consentement des défendeurs était nécessaire pour obtenir les documents précités, couverts par le secret fiscal, a ordonné aux défendeurs de produire leurs déclarations d'impôts pour les années 2005 et 2006, de même que les décisions de taxation y relatives, dans un délai au 17 octobre 2017.

Par courrier du 6 octobre 2017 également, les défendeurs se sont opposés à la production de leurs déclarations d'impôts complètes, au motif que ces documents contiendraient des données confidentielles sans lien avec le litige.

Le 11 octobre 2017, le président a informé les défendeurs que son ordonnance du 6 octobre 2017 était maintenue et que les mesures

nécessaires à la sauvegarde de leurs intérêts dignes de protection pourraient le cas échéant être prises en application de l'art. 156 CPC.

Le même jour, le président a en outre invité le Conservateur du Registre foncier à transmettre une copie de l'acte d'achat de l'immeuble en cause ; ce titre a été communiqué par courrier du lendemain.

Par lettre du 12 octobre 2017, le conseil des défendeurs a indiqué qu'il n'était pas en mesure de produire les documents fiscaux demandés dans le délai imparti, estimant que ce délai était trop bref et relevant par ailleurs que plus de dix ans s'étaient écoulés et qu'il ignorait si ses mandants les avaient conservés. Il a requis une prolongation du délai au 10 novembre 2017.

Le 16 octobre 2017, le président a écrit aux défendeurs pour les informer de ce qu'il refusait d'accorder la prolongation requise.

Le 19 octobre 2017, les demandeurs ont requis production, en mains des précédentes propriétaires de l'immeuble, de tous documents attestant des surfaces totales des objets en location dans celui-ci (pièce requise 55) ainsi que de l'état locatif de l'appartement en cause au 30 septembre 2005 (pièce requise 56), en mains de la gérance, des états locatifs de l'immeuble pour les années 2006 à 2016 (pièce requise 57) et, en mains de l'ECA, de la police d'assurance concernant l'immeuble, y compris les plans éventuels de celui-ci (pièce requise 58).

Par avis du 20 octobre 2017, le président a donné suite aux réquisitions de production des pièces 57 et 58 et a informé les demandeurs que l'opportunité d'ordonner la production des pièces 55 et 56 serait examinée à l'audience.

Le 23 octobre 2017, les défendeurs ont produit les décisions de taxation fiscale les concernant pour les années 2005 et 2006. Ils n'ont

en revanche pas transmis les déclarations fiscales relatives à ces mêmes années.

**g)** Par écriture du 3 novembre 2017, les demandeurs ont augmenté leurs conclusions en ce sens que le loyer initial de l'appartement en cause soit fixé à 687 fr. 50 par mois, charges forfaitaires en sus, dès le 1<sup>er</sup> août 2016 et que la garantie locative constituée soit réduite à 2'062 fr. 50, à charge pour la banque dépositaire de libérer en leur faveur tout montant en capital et intérêt dépassant cette somme. Ils ont par ailleurs renouvelé leur réquisition de production des déclarations fiscales complètes des défendeurs.

**h)** Par avis du 6 novembre 2017, le président a informé les parties que les réquisitions formulées par les demandeurs le 3 novembre 2017 seraient examinées à l'audience, tout en précisant que dans l'intervalle, toutes les ordonnances de preuve rendues jusqu'alors restaient en vigueur.

**i)** Lors de l'audience de jugement du 15 novembre 2017, les défendeurs ont été entendus en qualité de partie au sens de l'art. 192 CPC. Les intéressés ont par ailleurs produit des pièces, soit notamment des données statistiques relatives au loyer moyen des logements du canton selon le nombre de pièces, de même qu'un tableau recensant les loyers moyens pratiqués par la Société Coopérative [...].

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) 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). Ecrit et motivé, il doit être 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).

**1.2** En l'espèce, déposé en temps utile par une partie qui 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.

**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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

**3.**

**3.1** Les appelants contestent que le rendement net puisse être établi et soutiennent que le loyer initial devrait être déterminé sur la base des éléments statistiques qu'ils ont produits, au montant de 1'650 fr. qui n'avait pas été modifié depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2012.

Il n'est pas contesté que le loyer initial pouvait être remis en cause, vu la situation de pénurie (art. 270 al. 1 let. a 2<sup>e</sup> hypothèse CO). Il n'y a dès lors pas lieu d'y revenir.

Il n'est pas non plus contesté que, l'immeuble ayant été acquis à peine plus de 10 ans avant la conclusion du bail litigieux, il ne saurait être qualifié d'ancien au sens de la jurisprudence, de sorte que le loyer

initial doit être examiné à l'aune d'un calcul de rendement net. Il n'y a également pas lieu d'y revenir.

**3.2** En vertu de l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Est ici visé le rendement net des fonds propres investis. Ce rendement correspond au rapport entre les revenus nets que procure la chose louée au bailleur, après déduction de toutes les charges, et les fonds propres investis. Le loyer doit d'une part offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis et d'autre part couvrir les charges immobilières. Le calcul du rendement net relève de la méthode absolue, où le loyer est contrôlé sur la base de la situation financière de l'immeuble à un moment donné, sans égard aux accords antérieurs. Globalement, il implique de déterminer les coûts d'investissement financés par les fonds propres (principalement le prix d'acquisition de l'immeuble) et d'appliquer à ces investissements un taux de rendement admissible, qui se définit par le taux d'intérêt hypothécaire de référence augmenté de 0.5%. Il convient d'y ajouter les charges immobilières annuelles, soit les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes (impôt, prime d'assurance, etc.) et les charges d'entretien (ATF 141 III 245 consid. 6.3). Il n'est pas possible de substituer aux coûts d'investissement d'autres valeurs, plus ou moins abstraites, telles que la valeur vénale de l'immeuble, sa valeur fiscale ou sa valeur d'assurance-incendie, celles-ci se référant à des valeurs objectives liées au marché et non aux coûts concrets liés à l'acquisition de l'immeuble (ATF 141 III 568 consid. 2.1).

Il appartient au locataire de prouver que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif. Toutefois, selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, la partie qui n'a pas la charge de la preuve, à savoir le bailleur, doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est seule à détenir. Une violation de cette obligation ne doit pas être admise à la légère ; elle suppose que le locataire se trouve dans l'impossibilité d'apporter lui-même la preuve et que la bonne foi impose au bailleur de collaborer (ATF 142 III 568 consid. 2.1 et les références citées). Dès lors que le bailleur détient

seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut attendre de lui qu'il les produise (TF 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.4, publié in SJ 2012 I 37).

Si, sur la base des documents remis par les parties, le rendement net peut être établi, c'est en fonction de ce critère qu'il convient de déterminer si le loyer litigieux est abusif au sens de l'art. 269 CO. Lorsqu'aucun document n'est remis au juge ou que les pièces fournies sont insuffisantes pour établir le rendement net, il faut distinguer selon que cette carence est ou non imputable au bailleur (ATF 142 III 568 consid. 2.1 ; TF 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3).

Le bailleur qui, sans aucune justification, refuse ou néglige de produire les pièces comptables en sa possession (ou se défait de ces pièces afin de ne pas pouvoir les produire) viole son obligation de collaboration. De nature procédurale, celle-ci ne touche pas au fardeau de la preuve et n'implique pas un renversement de celui-ci. C'est dans le cadre de l'appréciation des preuves que le juge tirera les conséquences d'un refus de collaborer à l'administration de la preuve. En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur peut convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et l'amener à croire les indications de l'autre partie. Toutefois, s'il dispose de données statistiques cantonales ou communales, le juge ne peut se contenter de tirer les conséquences du refus du bailleur, mais doit faire intervenir ces données dans le cadre de l'appréciation globale des preuves. Ces statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11), constituent, faute de mieux, un repère objectif pouvant être pris en compte pour fixer le loyer admissible. Le cas échéant, il s'agira de pondérer les chiffres figurant dans ces statistiques en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou encore de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid. 2.1 ; TF 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1 et les références citées).

En revanche, si le bailleur justifie le défaut de production, ce défaut est dénué de toute portée. Dans le cadre de l'appréciation des preuves, il s'agit alors de tenir compte des statistiques qui, faute de mieux, permettront d'établir le loyer admissible, le cas échéant en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid. 2.1) ; dans un tel cas, le Tribunal fédéral a précédemment considéré que l'on devait exclusivement tenir compte de statistiques (TF 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.2).

Le loyer payé par le précédent locataire n'est à lui seul pas déterminant dans le cadre de la méthode de calcul absolue du loyer (TF 4A\_513/2016 du 18 avril 2017 consid. 4.2.3).

### **3.3**

**3.3.1** Les appelants soutiennent que le loyer serait inchangé depuis 2012 et qu'il n'y aurait dès lors pas lieu de fixer un loyer inférieur.

Contrairement à ce que plaident les appelants, le loyer précédemment payé ne saurait constituer le seuil minimal du nouveau loyer, le propre de la méthode absolue étant précisément de fixer un loyer à un moment donné sans tenir compte du loyer précédent (CACI 5 février 2015/65 consid. 3c). Quant à la jurisprudence relative au fardeau de la preuve pour le locataire du caractère abusif de l'ancien loyer, lorsque le locataire entend que son loyer initial soit réduit en dessous du seuil constitué par le loyer du précédent locataire en se fondant sur le critère des loyers du quartier (TF 4A\_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.4.3), elle n'est pas en soi transposable au cas où, comme en l'espèce, le locataire a requis que le loyer soit fixé en fonction du rendement net, s'agissant d'un immeuble qui n'est pas ancien. Dans un tel cas, on peut exiger du bailleur qu'il collabore à la preuve et produise tous les éléments permettant un calcul de rendement, qu'il est seul à détenir, conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus (cf. *supra* consid. 3.2), et, lorsque les pièces produites sont insuffisantes pour justifier un loyer admissible

supérieur au précédent loyer, on ne saurait en déduire que l'on devrait s'en tenir au précédent loyer (CACI 5 février 2015/65 consid. 3c).

**3.3.2** Les appelants font valoir en substance qu'ils n'auraient pas refusé ou négligé de produire les pièces requises et qu'ils n'auraient ainsi pas violé leur obligation de collaborer à l'administration de la preuve du rendement net.

Les premiers juges ont considéré qu'il était patent que les appelants n'avaient pas collaboré à l'administration de la preuve du rendement net de la chose louée, bien qu'ils aient été invités par le tribunal à le faire à de multiples reprises. Les intéressés avaient notamment été exhortés à produire un calcul de rendement, ainsi que les pièces justificatives des éléments de calcul, mais également – dans un second temps, compte tenu de leur évidente absence de collaboration – à communiquer le nom du notaire qui avait instrumenté l'acte d'achat et celui de la banque où un crédit hypothécaire avait été contracté, ou encore à produire leurs déclarations fiscales pour les années 2005 et 2006, documents susceptibles de révéler certaines données financières relatives à l'immeuble et son acquisition. Les premiers juges ont relevé que les appelants n'avaient donné suite à aucune de ces injonctions, sans pour autant justifier à un quelconque moment leur refus. Tout au plus avaient-ils évoqué le fait que certaines pièces n'avaient peut-être pas été conservées au-delà d'un délai de dix ans et que les documents fiscaux pouvaient révéler des données relevant de leur sphère privée. Ils n'avaient en tout cas jamais démontré qu'il eût été impossible pour eux de transmettre les titres et informations requis ou, pour le tribunal, de sauvegarder leurs intérêts dignes de protection en application de l'art. 156 CPC. Ces considérations sont adéquates et peuvent être confirmées.

Les appelants se bornent à soutenir en appel qu'ils n'étaient plus en possession des pièces dès lors qu'ils ignoraient, n'étant pas suisses, qu'ils devaient garder des pièces au-delà du délai de dix ans dès l'acquisition de l'immeuble. Cette explication est peu crédible, tant il apparaît peu vraisemblable qu'ils ne possèdent plus aucune pièce relative

à l'acquisition et au financement de l'immeuble et, de toute manière, cela ne les dispensait pas d'indiquer le nom du notaire ayant instrumenté l'acte et de la banque ayant assuré le financement, voire de relever le fisc du secret fiscal en vue de la production de pièces qui auraient pu permettre de clarifier certains éléments concernant le calcul du rendement qu'ils contestent en appel. On relèvera également que, dans leur réponse du 21 avril 2017, les appelants ont commencé par alléguer que le loyer n'était pas abusif, en offrant pour preuve les documents qui n'avaient pas encore pu être réunis, avant de retrancher l'offre de preuve par le calcul de rendement et de s'opposer à la production des pièces requises, ce qui pourrait laisser entendre que les pièces n'étaient en définitive pas favorables à leur thèse. On doit dès lors retenir que les appelants ont violé leur devoir de collaboration.

**3.3.3** Les appelants soutiennent que les éléments à disposition seraient insuffisants pour procéder à un calcul de rendement et que l'autorité précédente aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en effectuant un tel calcul.

Les premiers juges ont effectué un calcul de rendement sur la base des éléments qu'ils avaient pu se procurer auprès de tiers et des déclarations de l'appelant à l'audience, soit en particulier la valeur d'achat de l'immeuble et la proportion de fonds propres investis, ainsi que de l'état locatif de l'immeuble. Ils ont considéré que seules demeuraient inconnues les données relatives aux charges courantes, financières et d'entretien. A cet égard, ils ont fait appel à des règles d'expérience, fondées sur des modèles théoriques reconnus, et, s'agissant du taux hypothécaire, ont retenu celui en vigueur au moment de la conclusion du bail, soit 1.75%.

En ce qui concerne les coûts d'investissement de l'immeuble, il était adéquat de se fonder sur la propre déclaration de l'appelant qui, lors de son interrogatoire, a admis que les fonds propres représentaient environ 10% du prix d'achat. Les appelants sont dès lors malvenus, vu leur absence totale de coopération, de se plaindre que les premiers juges se

soient fondés sur la propre estimation de l'appelant, en l'absence d'autres documents.

Pour ce qui est du taux d'intérêt, l'appelant a précisé lors de son interrogatoire qu'il ne se souvenait plus du taux d'intérêt actuel et a dit ignorer dans quelle mesure la dette hypothécaire avait été amortie, précisant qu'il y avait plusieurs lignes de crédit. En l'absence d'autre élément, les premiers juges pouvaient apprécier les preuves en ce sens qu'il n'y avait pas d'amortissement, les appelants n'établissant pas le contraire, et que le taux hypothécaire pertinent était le taux de référence en vigueur au moment de la conclusion du bail, moment déterminant pour juger du caractère excessif du rendement. On peut en effet présumer (présomption de fait ou présomption de l'homme), respectivement on peut se fonder sur une règle d'expérience (que concrétise le modèle théorique du taux hypothécaire de référence) que le taux hypothécaire effectif du bailleur correspond au modèle du taux hypothécaire de référence, qui est établi sur le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse (sur la notion de taux de référence, cf. Bohnet/Broquet, Droit du bail à loyer et à ferme, commentaire pratique, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2017, n. 35 ad art. 269a CO), faute de preuve en sens contraire. A cet égard, il importe peu qu'au moment de l'achat, le taux hypothécaire de référence ait été plus élevé, les appelants n'établissant pas, alors qu'ils auraient été en mesure de le faire, que ce taux plus élevé aurait encore été en vigueur, pour l'un ou l'autre crédit qu'ils prétendent avoir, au moment déterminant de la conclusion du bail.

S'agissant enfin des charges courantes et d'entretien annuelles, l'appelant a exposé, lors de son interrogatoire, qu'il n'était pas en mesure d'indiquer le montant des charges courantes et d'entretien annuelles et les appelants n'ont pas produit la moindre pièce à cet égard, violant de manière claire leur obligation de collaborer. Comme les premiers juges l'ont retenu, les données relatives aux charges courantes et d'entretien sont accessibles à une évaluation fondée sur des modèles théoriques reconnus, de sorte que le juge peut en faire usage pour pallier au défaut d'indications concrètes. Il apparaît en effet légitime qu'un

bailleur qui, sans motif suffisant ou pour un motif inavouable, refuse de s'expliquer à ce sujet, doive se laisser opposer le recours à ces règles d'expérience, ce qui assure au demeurant que le cadre exclusif du litige que constitue l'appréciation du rendement de la chose louée ne soit pas outrepassé et permet d'éviter le risque que le bailleur refuse de collaborer afin de pouvoir se prévaloir de données statistiques sur les loyers du marché par hypothèse plus favorables pour lui (cf. Dietschy-Martenet, Fixation du loyer initial admissible lorsque le bailleur ne fournit pas les pièces nécessaires au calcul du rendement net, Newsletter Bail.ch avril 2016). Les premiers juges se sont inspirés de la « méthode SVIT » utilisée pour déterminer la répercussion sur le loyer de travaux à plus-value, selon laquelle les frais d'entretien équivalent à 1% du coût total de l'investissement (cf. Bohnet/Broquet, op. cit., n. 87 ad art. 269a CO), ainsi que sur la donnée générale sur laquelle le pouvoir réglementaire s'est fondé pour adopter l'art. 13 OBLF, selon laquelle le 70% du loyer sert d'ordinaire à renter le capital (fonds propres et fonds empruntés), le 30% restant étant destiné à couvrir les charges courantes et d'entretien (Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>e</sup> éd., Lausanne 2008, p. 464). Si ces modèles n'ont pas été spécifiquement conçus pour le calcul de rendement, l'un étant utilisé dans le cadre des répercussions sur le loyer des travaux à plus-value, l'autre pour définir l'incidence du taux hypothécaire sur les loyers, ils permettent cependant de tirer des conclusions suffisantes sur les charges courantes et d'entretien, en l'absence de tout autre élément. En se fondant sur ces données, les premiers juges n'ont pas abusé de leur pouvoir d'appréciation.

**3.3.4** Dès lors que l'autorité précédente a pu opérer un calcul de rendement qui peut être confirmé, il n'y a pas lieu de s'attarder sur les éléments statistiques sur lesquels se fondent les appelants.

**3.3.5** En définitive, les premiers juges, après avoir déterminé un loyer admissible sur la base d'un calcul de rendement se situant entre 498 fr. 40 et 570 fr. 95 selon plusieurs hypothèses, et afin de ne pas statuer *ultra petita*, ont alloué les conclusions des intimés et ont fixé le loyer initial à 687 fr. 50, ce qui correspond à un loyer de 150 fr. au mètre carré par an,

en précisant que ces conclusions n'apparaissent pas d'emblée déraisonnables, s'agissant de fixer le loyer d'un logement dont la surface est petite (55 m<sup>2</sup>) et dont on ignore la qualité de l'équipement et de l'entretien. Cette considération, fondée sur l'expérience du tribunal – composé de spécialistes en matière immobilière qui connaissent l'état du marché du logement dans le canton (cf. TF 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.2 *in fine*) –, ne procède pas d'un abus du pouvoir d'appréciation.

Les éléments statistiques produits par les appelants démontrant un loyer moyen d'un logement de trois pièces de 1'294 fr. pour le canton de Vaud, respectivement des loyers moyens d'une coopérative d'habitation, qui, dans la région lausannoise, se situent entre 576 fr. et 2'094 fr., ne permettent en tout état de cause pas, vu leur caractère très général, de faire prévaloir ces éléments statistiques – dont l'utilisation est subsidiaire – sur le calcul du rendement effectué de manière fiable par les premiers juges, bien que fondé partiellement sur des modèles théoriques.

#### **4.**

**4.1** Les appelants contestent avoir fait preuve de témérité.

**4.2** Selon l'art. 12 al. 2 et 3 LJB (Loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; RSV 173.655), une partie qui agit de façon téméraire ou qui complique inutilement la procédure peut être tenue de payer un émolument de 500 fr. au maximum et des dépens d'un montant maximum de 1'500 francs.

La témérité et la complication inutile de la procédure sont des notions étroites, appliquées de manière restrictive (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 10 ad art. 115 CPC).

Agit de façon téméraire la partie qui soutient en procédure une thèse si évidemment mal fondée que toute personne un tant soit peu raisonnable n'oserait la soutenir, ou encore celle qui utilise des arguments

manifestement dénués de toute valeur quelconque ou de toute pertinence, le rôle procédural de la partie étant à cet égard sans importance (Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 8 ad art. 14 LTB et les références citées). La notion de témérité comprend en outre un élément subjectif, à savoir la volonté d'agir en justice, en sachant pertinemment que sa position est dénuée de tout fondement (Baumann, la notion de témérité de l'art. 274d al. 2 CO, PJA 1997 p. 1160 ; Higi, Zürcher Kommentar, 4<sup>e</sup> éd., Zurich 1996, n. 106 ad art. 274d CO).

La complication inutile de la procédure a par exemple été retenue dans le cas d'un bailleur qui s'était engagé par deux fois en audience à effectuer des travaux destinés à remédier aux inconvénients subis par les locataires et était resté inactif, occasionnant ainsi deux suspensions inutiles, ou encore dans le cas d'un bailleur qui avait produit à l'audience de nombreuses pièces sur lesquelles l'autre partie n'était pas en mesure de se déterminer séance tenante (Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., nn. 19 ss ad art. 14 LTB et les références citées).

**4.3** En l'espèce, les premiers juges ont retenu que les appelants, invités à produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, avaient dans un premier temps feint de vouloir collaborer à l'instruction, en particulier en demandant diverses prolongations des délais impartis au motif que les documents en question n'avaient pas encore pu être réunis et en alléguant dans leur réponse que le loyer n'était pas abusif à l'aune du critère du rendement, allégué pour lequel ils avaient offert pour preuve ces mêmes pièces, et qu'ils avaient ensuite modifié leur réponse en retranchant l'offre de preuve par le calcul de rendement et en indiquant s'opposer à la production des pièces requises. Ils ont également relevé que malgré les injonctions et relances répétées du tribunal, les intéressés n'avaient produit ni l'acte de vente de l'immeuble ni le contrat de prêt hypothécaire dont ils bénéficiaient, refusant même de communiquer les noms du notaire qui avait instrumenté cet acte et de la banque créancière hypothécaire, et qu'ils n'avaient pas daigné produire leurs déclarations d'impôts ou délier l'administration du secret fiscal, alors que des mesures

pouvaient le cas échéant être prises pour protéger les données confidentielles sans lien avec le litige. Compte tenu de ces éléments, les magistrats ont considéré que les appelants avaient contraint leur partie adverse et le tribunal à multiplier les démarches en vue de pallier leurs manquements et d'obtenir les éléments nécessaires à la preuve du rendement et que par leur comportement procédant de la mauvaise foi, ils avaient inutilement compliqué la procédure.

Les motifs indiqués par l'autorité précédente peuvent être confirmés. C'est en vain que les appelants font valoir que leur position n'était pas téméraire au motif que le fait d'avoir offert à titre de preuve des éléments statistiques serait conforme, selon eux, à la jurisprudence. Ce faisant, ils méconnaissent que ce n'est pas une témérité de la position de fond qui leur est reprochée, mais bien d'avoir agi procéduralement de manière contraire à la bonne foi, en ayant compliqué inutilement la procédure, ce qui constitue l'une des deux hypothèses dans lesquelles des frais et des dépens peuvent être mis à la charge d'une partie en matière de bail à loyer.

## **5.**

**5.1** En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement confirmé.

**5.2** Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'310 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'310 fr. (trois mille trois cent dix francs), sont mis à la charge des appelants D. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- M. Thierry Zumbach (pour D. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_),
- Me César Montalto (pour A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_),

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

- 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).

Le greffier :