

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 25 juin 2020

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
MM. Colombini et Perrot, juges  
Greffière : Mme Laurency

\*\*\*\*\*

**Art. 29 al. 2 Cst. ; art. 53 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **C.D.**\_\_\_\_\_, à [...],  
défenderesse, contre le jugement rendu le 12 juillet 2019 par le Tribunal  
des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **X.**\_\_\_\_\_  
et **V.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...], demandeurs, la Cour d'appel civile du  
Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 12 juillet 2019, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 13 janvier 2020, le Tribunal des baux (ci-après : les premiers juges ou le tribunal) a fixé le loyer mensuel net initial dû par les demandeurs X.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ à la défenderesse C.D.\_\_\_\_\_ pour la villa sise à la rue [...], à W.\_\_\_\_\_, à 2'300 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2016 (I), a dit que la défenderesse C.D.\_\_\_\_\_ devait payer aux demandeurs X.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 74'000 fr. à titre de trop-perçu de loyer pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 juillet 2019 (II), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont calculé la moyenne de différentes statistiques pour aboutir à un loyer mensuel de 2'118 fr. 25. Ils ont ensuite pondéré ce loyer en tenant compte des caractéristiques spécifiques du logement en cause. Au vu de ces éléments et de l'expérience du tribunal, le loyer mensuel net initial a ainsi été fixé à 2'300 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2016.

**B.** Par appel du 11 février 2020, C.D.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à l'annulation du jugement et à son renvoi à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants, subsidiairement à sa réforme, « la motivation étant complétée par l'autorité d'appel s'agissant du loyer initial fixé à 2'300 fr. ».

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

**1.** Par contrat de bail à loyer du 10 mai 2016, C.D.\_\_\_\_\_ (ci-après : la défenderesse) a remis à bail à X.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ (ci-après :

les demandeurs), avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2016, la villa individuelle sise à la rue [...], à W.\_\_\_\_\_, pour un loyer mensuel net de 4'300 francs.

**2. a)** Le 2 février 2017, les demandeurs ont saisi le Tribunal des baux d'une demande, au pied de laquelle ils ont pris, avec suite de frais et dépens, des conclusions contre la défenderesse et son époux B.D.\_\_\_\_\_, en ce sens que la nullité du loyer initial soit constatée, qu'un nouveau loyer soit fixé à 1'000 fr. par mois à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2016, que la différence des loyers perçus en trop depuis le début du bail soit restituée et que la garantie locative soit adaptée.

**b)** Dans leur écriture du 21 mars 2017, la défenderesse et B.D.\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de la demande du 2 février 2017.

**c)** Par jugement du 8 septembre 2017, le Tribunal des baux a rejeté la demande déposée le 2 février 2017 par les demandeurs dans la mesure où elle était dirigée contre B.D.\_\_\_\_\_, C.D.\_\_\_\_\_ étant seule mentionnée comme bailleresse dans le contrat litigieux, a fixé le loyer mensuel net initial dû par les demandeurs à la défenderesse pour la villa à 1'080 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2016 et a dit que la défenderesse devait payer aux demandeurs la somme de 45'080 fr. à titre de trop-perçu de loyer pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 août 2017.

**d)** Statuant par arrêt du 10 décembre 2018 sur l'appel formé par la défenderesse (CACI 10 décembre 2018/695), la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a admis ledit appel, a annulé le jugement précité et a renvoyé la cause au Tribunal des baux pour qu'il procède dans le sens des considérants. La Cour d'appel civile a considéré que la défenderesse n'avait pas produit les pièces requises, détenues par elle seule, sans justification, et qu'elle avait ainsi violé son obligation de collaboration. Le loyer initial des demandeurs devait dès lors être fixé sur la base des statistiques figurant au dossier, en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de la villa litigieuse et selon l'expérience du tribunal composé de spécialistes en matière immobilière.

**e)** Lors de l'audience qui a été tenue le 12 juillet 2019 par le Tribunal des baux en reprise de cause, les demandeurs ont modifié leurs conclusions en ce sens que le loyer mensuel net initial dû pour la villa sise rue [...] à W. \_\_\_\_\_ était fixé à 1'500 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2016 et que la défenderesse devait leur payer, solidairement entre eux, la somme de 106'400 fr. à titre de trop-perçu de loyer pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 31 août 2017, avec intérêts à 5 % dès le 1<sup>er</sup> février 2018.

Entendues en audience, les parties ont admis que la surface habitable du logement était de 160 m<sup>2</sup>.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, l'appel est formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 francs.

#### **2.**

**2.1** Vu la nature réformatrice de l'appel, l'appelant doit en principe prendre des conclusions sur le fond. Ses conclusions doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 142 III 102 consid. 5.3.1 ; ATF 137 III 617 consid. 4.3. et 6.1, JdT 2014 II 187 ; TF 4A\_428/2018 du 29 août 2019 consid. 4.2.1 ; Colombini, Code de

procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 9.1 ad art. 311 CPC). En particulier, l'appel doit contenir des conclusions chiffrées, s'agissant de conclusions pécuniaires (Colombini, *op. cit.*, n. 9.3.1 ad art. 311 CPC et les réf. citées).

En l'occurrence, faute d'être chiffrées, les conclusions subsidiaires en réforme de l'appelante sont irrecevables.

**2.2** L'appelant ne saurait – sous peine d'irrecevabilité – se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée, l'appel ordinaire ayant un effet réformatoire, et doit au contraire prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau. Il n'est fait exception à la règle de l'irrecevabilité des conclusions en annulation que si l'autorité, en cas d'admission de l'appel, ne serait de toute manière pas en mesure de statuer elle-même sur le fond, en particulier faute d'un état de fait suffisant, et ne pourrait que renvoyer la cause à l'autorité inférieure (cf. ATF 134 III 379 consid. 1, JdT 2012 III 23). L'absence de conclusions en réforme ne fait, dans un tel cas, pas obstacle à l'entrée en matière sur l'appel, qui sera rejeté si le moyen d'ordre formel est écarté (TF 5A\_936/2013 du 8 juillet 2014 consid. 2.1.3 ; Colombini, *op. cit.*, n. 9.2.1 ad art. 311 CPC). Lorsque la partie invoque une violation de son droit d'être entendue et conclut à l'annulation, l'appel est recevable, sans que des conclusions réformatoires soient exigées. La question de savoir si des conclusions réformatoires ont été déposées ne se pose que si l'autorité d'appel envisage de guérir elle-même le vice et entend réformer elle-même (TF 5A\_775/2018 du 15 avril 2019 consid. 3.4 et les réf. citées).

En l'espèce, dès lors que l'appelante invoque une violation du droit d'être entendu, singulièrement une violation du devoir de motivation, l'appel est recevable, nonobstant l'absence de conclusions en réforme suffisantes.

**3.**

**3.1** L'appelante soutient dans son unique moyen que le jugement serait insuffisamment motivé, le tribunal n'ayant pas exposé en quoi son expérience l'aurait amené à pondérer les statistiques et à porter le loyer initial à 2'300 fr. par mois, aucune estimation du prix au mètre carré ne figurant dans la motivation, ni aucune autre explication détaillant comment le tribunal avait pondéré les statistiques à la hausse.

**3.2** La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), ainsi que de l'art. 53 CPC, l'obligation pour les autorités de motiver leurs décisions. Le droit d'être entendu, en tant que droit rattaché à la personnalité permettant de participer à la procédure, exige que l'autorité entende effectivement les arguments de la personne touchée dans sa situation juridique par la décision, qu'elle examine ses arguments avec soin et sérieux, et qu'elle en tienne compte dans la prise de décision. De là découle l'obligation fondamentale des autorités de motiver leurs décisions. Le citoyen doit savoir pourquoi l'autorité a rendu une décision à l'encontre de ses arguments. La motivation d'une décision doit dès lors se présenter de telle manière que l'intéressé puisse le cas échéant la contester de manière adéquate. Cela n'est possible que lorsque tant le citoyen que l'autorité de recours peuvent se faire une idée de la portée d'une décision. Dans ce sens, il faut que les considérations qui ont guidé l'autorité et sur lesquelles elle a fondé sa décision soient à tout le moins brièvement exposées (ATF 129 I 235 consid. 3.2, JdT 2004 I 588). Toutefois, l'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 143 III 65 consid. 5.2 et les réf. citées ; ATF 142 III 433 consid. 4.3.2 ; ATF 138 I 232 consid. 5.1). Une motivation implicite, résultant des différents considérants de la décision, suffit à respecter le droit d'être entendu (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1). L'essentiel est que la décision indique clairement les faits qui sont établis et les déductions juridiques qui sont tirées de l'état de fait déterminant (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; TF 5A\_570/2017 du 27 août 2018 consid. 4.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une

décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; TF 5A\_741/2016 du 6 décembre 2016 consid. 3.3.1 ; Colombini, *op. cit.*, n. 3.2.2 ad art. 239 CPC).

**3.3** Dans son arrêt de renvoi du 10 décembre 2018, la Cour de céans a considéré que l'appelante n'avait pas, de manière injustifiée, produit toutes les pièces nécessaires au calcul de rendement. Le loyer initial devait par conséquent être fixé sur la base des statistiques figurant au dossier et non pas sur les seules pièces dont disposait le Tribunal des baux pour établir un calcul de rendement, en pondérant le cas échéant les chiffres figurant dans les statistiques en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou encore de l'expérience du juge.

**3.4** En l'espèce, les premiers juges ont considéré, en motivant leur appréciation, qu'étaient pertinentes les statistiques selon lesquelles le loyer moyen s'élevait à 2'048 fr. pour les logements de cinq pièces dans le Canton de Vaud ; le loyer moyen s'élevait à 1'954 fr. pour les logements de cinq pièces entre 2015 et 2017 à T.\_\_\_\_\_, grande ville la plus proche de C.\_\_\_\_\_ où était situé l'immeuble litigieux ; le loyer moyen était de 16 fr. 30/m<sup>2</sup> pour les logements de cinq pièces dans le Canton de Vaud, étant précisé que les parties avaient admis lors de l'audience du 12 juillet 2019 que la surface habitable du logement litigieux était de 160 m<sup>2</sup> et le loyer moyen était de 1'863 fr. en 2016 pour les logements de cinq pièces dans les centres, C.\_\_\_\_\_ faisant partie de ce type de communes selon la « typologie des communes 2000 », à laquelle renvoyait la statistique concernée. La moyenne de ces différentes statistiques était ainsi de 2'118 fr. 25.

Les premiers juges ont ensuite pondéré ce loyer, en tenant compte des caractéristiques spécifiques du logement en cause et de l'expérience du tribunal. Ils ont ainsi tenu compte du fait que l'objet du bail comptait une demi-pièce supplémentaire, qui se prêtait à l'aménagement, et du fait que l'objet loué était une maison individuelle, entourée d'une terrasse, d'une petite surface herbeuse et d'un jardin potager. A l'inverse,

ils ont tenu compte de la situation défavorable de la maison, surplombée d'un côté par un immeuble de quatre étages, dont la façade était constituée en intégralité de balcons vitrés, et entourée de l'autre côté de plusieurs maisons villageoises, situées à quelques mètres seulement de sa terrasse, la route passant directement à côté de la terrasse. Le logement ne bénéficiait donc d'aucune vue dégagée et avait des vis-à-vis immédiats de tous les côtés. Les premiers juges ont en outre relevé que l'objet loué comportait un studio disposant d'une entrée indépendante, qui pouvait représenter un avantage si les occupants du logement n'avaient pas besoin de trois chambres, de sorte qu'ils pouvaient sous-louer ce studio ou le mettre à disposition de proches. Ils ont ajouté que ce studio pouvait aussi constituer un inconvénient certain si les locataires avaient la nécessité de disposer d'une troisième chambre, dès lors que son accès n'était pas commode. Ils ont conclu que cette caractéristique ne devait pas entraîner de pondération des statistiques. Les premiers juges ont par ailleurs relevé que si certains matériaux étaient de bonne qualité, tel n'était pas le cas de tous les aménagements, certains étant même passablement vétustes, et ont conclu que le logement dans son ensemble ne présentait pas un standing tel qu'il justifierait d'en tenir compte en augmentant le montant ressortant des statistiques. Le tribunal a en définitive fixé le loyer mensuel initial net à 2'300 fr. par mois « au vu de ces différents éléments et de son expérience ».

Contrairement à ce que plaide l'appelante, on ne saurait admettre que cette motivation serait insuffisante au regard du droit d'être entendu. La pondération sur la base des différentes caractéristiques concrètes du logement litigieux est intervenue en fonction de l'expérience des spécialistes en matière immobilière que sont les juges de cette juridiction spécialisée, qui connaissent le marché du logement et sont en mesure d'apprécier à la hausse ou à la baisse la portée des différentes caractéristiques concrètes du logement, ce que les premiers juges ont précisément fait en détaillant de manière particulièrement nuancée les facteurs entrant en ligne de compte et leur portée, à la hausse, à la baisse ou à l'identique. L'expérience du juge n'impose pas que celui-ci indique un loyer au mètre carré – ce qui est certes une possibilité (cf. TF 4A\_517/2014

du 2 février 2015 consid. 5.2). On peut au demeurant relever que les premiers juges se sont référés à une statistique qui englobait un prix au mètre carré. On peut par conséquent admettre que leur expérience ne leur commandait pas de s'écarter de ce prix, sous réserve des caractéristiques concrètes qu'ils ont dûment appréciées.

#### **4.**

**4.1** Dès lors que le moyen d'ordre formel est infondé, l'appel doit être rejeté.

**4.2** Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 5'800 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant 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 5'800 fr. (cinq mille huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelante C.D. \_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- M. Christophe Savoy (pour C.D. \_\_\_\_\_),
- Me Nicole Wiebach (pour X. \_\_\_\_\_ et V. \_\_\_\_\_),

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

- Madame la Présidente 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 :