

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 8 mai 2019

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Kühnlein et Courbat, juges
Greffière : Mme Gudith

Art. 269a let. a CO ; 11 al. 1 OBLF

Statuant sur l'appel interjeté par la **R.**_____, à [...],
demanderesse, contre le jugement rendu le 7 mai 2018 par le Tribunal des
Baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **P.**_____ et **X.**_____, à
[...], défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 7 mai 2018, dont les considérants ont été adressés pour notification aux parties le 18 décembre 2018, le Tribunal des Baux (ci-après : les premiers juges) a fixé le loyer mensuel net de l'appartement de trois pièces et demie au deuxième étage de l'immeuble sis [...], loué par la demanderesse R. _____ aux défendeurs P. _____ et X. _____, à 1271 fr. 85, dès le 1^{er} octobre 2017 (I), a fixé le loyer mensuel net de la place de parc intérieure n° [...] louée par la demanderesse aux défendeurs dans l'immeuble précité à 101 fr. 75, dès le 1^{er} octobre 2017 (II), a fixé le loyer mensuel net de la place de parc intérieure n° [...] louée par la demanderesse aux défendeurs à l'adresse du [...], à 67 fr. 85, dès le 1^{er} octobre 2017 (III), a dit qu'en conséquence, la demanderesse devait immédiat paiement aux défendeurs, solidairement entre eux, des parts de loyers perçues en trop, soit 258 fr. 55 par mois depuis le mois d'octobre 2017 (IV), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

Les premiers juges ont en substance retenu que la bailleresse était en droit d'invoquer le critère des loyers de quartier pour s'opposer à la demande de réduction de loyer, après avoir invoqué le critère du rendement brut. Cependant, conformément aux principes tirés de la jurisprudence, la bailleresse aurait dû fournir au moins cinq logements de comparaison, accompagnés de toutes les pièces justificatives, ce qu'elle n'avait pas fait, se contentant de produire un jugement rendu dans une cause concernant un autre appartement de l'immeuble lui appartenant. En conséquence, en application des règles sur le fardeau de la preuve, ses conclusions libératoires devaient être rejetées et la demande de réduction admise.

B. **a)** Par acte du 22 janvier 2019, la R. _____ a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais et dépens,

principalement à son annulation et au renvoi de la cause aux premiers juges afin de rendre un nouveau jugement allant dans le sens des considérants à intervenir, et subsidiairement à la réforme des chiffres I à VI de son dispositif en ce sens que la demande de baisse de loyer du 28 juin 2017 soit rejetée, que le loyer mensuel net fixé par le bail du 4 septembre 2003 demeure fixé à 1'500 fr. à compter du 1^{er} octobre 2017 et celui de la place de parc intérieure n° [...] à 120 fr., les conclusions subsidiaires prises par les intimés le 8 mars 2018 devant les premiers juges étant rejetées dans la mesure de leur recevabilité.

L'appelante a produit un bordereau de deux pièces.

b) P._____ et X._____ n'ont pas été invités à se déterminer.

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 conclu le 4 septembre 2003, P._____ et X._____ ont pris à bail de la R._____ (dont la raison sociale était à l'époque [...]) un appartement de trois pièces et demie, d'une surface d'approximativement 77 m², au deuxième étage de l'immeuble sis [...]. Ce bail porte également sur une place de parc intérieure n° [...], sise dans le même immeuble. Conclu pour une durée initiale allant du 1^{er} octobre 2003 au 1^{er} octobre 2004, le bail se renouvelait par la suite d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance.

Le loyer des locataires a été fixé, selon un taux d'intérêt hypothécaire (ci-après : TIH) de 3.25 % et un indice suisse des prix à la consommation (ci-après : IPC) de 102.3 points (août 2003, base mai 2000), à un montant mensuel net de 1'500 fr., auquel s'ajoute un acompte de

chauffage, eau chaude et frais accessoires de 145 fr., ainsi que 120 fr. pour la place de parc intérieure n° [...].

Depuis le 1^{er} avril 2008, l'acompte de frais accessoires s'élève à 200 fr. par mois.

b) Les parties sont également liées par un contrat de bail à loyer conclu le 8 septembre 2003, portant sur une place de parc intérieure n° [...], sise à l'adresse [...]. Ce bail a commencé le 1^{er} octobre 2003 pour se terminer le 1^{er} octobre 2004, avec un renouvellement d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance.

Le loyer de la place de parc précitée a été fixé, selon les dispositions complémentaires du contrat (art. 6), à 80 fr. (et non pas à 120 fr., comme l'indique l'art. 3 du bail), lesdites dispositions précisant à cet égard que le loyer convenu est un loyer de faveur accordé en raison de la location d'une deuxième place de parc. Les critères de fixation de ce loyer ont été les mêmes que ceux de l'appartement et de la place de parc n° [...].

c) L'immeuble sis [...], a été acquis par la demanderesse le 8 mai 1990.

2. Par courrier recommandé adressé à la bailleuse le 28 juin 2017, les locataires ont sollicité une diminution de leur loyer pour la prochaine échéance, en raison de la variation du TIH et de l'IPC.

Le 25 juillet 2017, la demanderesse leur a répondu qu'elle n'entendait pas entrer en matière sur leur demande. Elle a motivé son refus en ces termes : « *Nous sommes arrivés à la conclusion que votre loyer n'était pas abusif car il se situe dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais de l'immeuble (art. 269 a, lettre c CO)* ».

3. a) Par requête du 21 août 2017, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois. Dans sa réponse, la bailleresse a invoqué le critère des loyers du quartier (art. 269a let. a CO) pour s'opposer à la requête des locataires. La commission a rendu une proposition de jugement le 2 novembre 2017, contre laquelle la bailleresse a formé opposition.

b) La bailleresse a saisi le Tribunal des baux d'une demande du 8 janvier 2018, au pied de laquelle elle a pris les conclusions suivantes :

« I. La demande de baisse de loyer adressée par les défendeurs à la demanderesse, en date du 28 juin 2017, est rejetée.

II. Le loyer mensuel net fixé par le bail du 4 septembre 2003 demeure fixé à Fr. 1'500.00 à compter du 1^{er} octobre 2017, et celui de la place de parc intérieure n° [...] à Fr. 120.00, ils sont calculés sur les paramètres suivants :

Taux hypothécaire de 3.25 %
IPC 102,3 points au 31.8.2003 (base 100 : 2000)
Charges courantes et frais d'exploitation de l'immeuble égalisés au 31 décembre 2002 ».

Par déterminations écrites et demande reconventionnelle du 8 mars 2018, les locataires ont pris les conclusions suivantes :

« I. Demande principale

a. Les conclusions de la demanderesse R._____ sont rejetées.

II. Demande reconventionnelle

a. Les conclusions des défendeurs P._____ et X._____ sont admises.

b. Le loyer mensuel net de l'appartement de trois pièces et demie que les défendeurs P._____ et X._____ louent au deuxième étage de l'immeuble sis [...] est fixé à 1'271 fr. 85 (1500 fr. - 15,21 %) dès le 1^{er} octobre 2017.

c. Le loyer mensuel net de la place de parc intérieure numéro [...] que les défendeurs louent dans l'immeuble sis [...] est fixé à 101 fr. 75 (120 fr. - 15,21 %) dès le 1^{er} octobre 2017.

d. Le loyer mensuel net de la place de parc intérieure numéro [...] que les défendeurs louent à l'adresse [...] est fixé à 67 fr. 85 (80 fr. - 15,21 %) dès le 1^{er} octobre 2017.

e. Les paramètres des trois loyers tels que fixés sous chiffres II/b à II/d ci-dessus sont les suivants :

i. taux hypothécaire de référence : 1,50 % ;

ii. indice suisse des prix à la consommation : 107.8 points (mai 2017 en base mai 2000).

f. La demanderesse R. _____ doit restituer aux défendeurs, solidairement entre eux, les parts de loyers perçues en trop, soit 258 fr. 55 par mois (1'500 - 1'271.85 + 120 - 101.75 + 80 - 67.85) depuis octobre 2017.

g. La demanderesse versera des dépens aux défendeurs, solidairement entre eux ».

c) Selon avis du 15 février 2018, le Président du Tribunal des Baux a ordonné la production, par la bailleresse, de toutes pièces établissant les motifs de son opposition à la baisse de loyer sollicitée par les locataires. Par courrier du 22 février 2018, la bailleresse lui a répondu que ces motifs étaient développés aux allégués 8 et 8bis de sa demande et que la pièce fondant sa position avait été produite sous pièce n° 7 de son bordereau du 8 janvier 2018 (à savoir un jugement rendu par le Tribunal des baux le 30 août 2016 dans la cause [...] opposant d'autres locataires de l'immeuble, à savoir [...] et [...], à la bailleresse).

Par nouvelle ordonnance rendue le 13 mars 2018, le Président du Tribunal des Baux a enjoint à la bailleresse de produire toute pièce de nature à établir les loyers usuels de la localité ou du quartier, à la date du 25 juillet 2017, en relation avec l'appartement et les deux places de parc intérieures. La bailleresse n'y a pas donné suite.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur

litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. Ecrit et motivé, l'appel est introduit auprès de l'instance d'appel soit, en l'occurrence, la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dans une cause dont la valeur litigieuse, calculée conformément à l'art. 92 CPC, est 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 (Tappy, *Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile*, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, in *Commentaire romand, Code de procédure civile*, 2^e éd. 2019, [ci-après : CR-CPC], n. 6 ad art. 310 CPC).

Lorsqu'il s'agit de revoir une question d'appréciation, l'autorité d'appel peut s'autoriser une certaine retenue (Jeandin, *op. cit.*, n. 5 ad art. 310 CPC ; TF 5A_265/2012 du 30 mai 2012 consid. 4.3.2). Il en résulte qu'elle ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (Seiler, *Die Berufung nach ZPO*, 2013, n. 475 p. 205).

2.2 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier

juge. La Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la Cour de céans, CACI 5 février 2015/65 ; CACI 10 octobre 2013/537 consid. 2.2 ; CACI 1^{er} février 2012/75 consid. 2a).

3.

3.1 L'appelante fait valoir que, dans une autre affaire concernant un appartement similaire dans le même immeuble, le Tribunal des baux aurait clairement motivé comment il était arrivé à fixer un prix de 240 fr. au m² par année, si bien que, dans la présente cause, le prix devrait indubitablement être fixé au même montant, le marché n'ayant pas évolué entre les deux affaires. Dans ces circonstances et compte tenu du précédent évoqué, l'appelante soutient qu'elle aurait dû être dispensée de fournir cinq appartements de comparaison.

La question à résoudre est celle de savoir si la pièce produite par l'appelante, à savoir un jugement rendu le 30 août 2016 par le Tribunal des baux et concernant le même immeuble, est suffisante au regard de l'art. 269a let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) et des critères posés à l'art. 11 al. 1 OBLF (ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à fermes d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11), les premiers juges ayant considéré que l'appelante n'avait pas les exemples de comparaison répondant aux exigences posées par les dispositions précitées et que le jugement concerné n'était pas opposable aux parties à la présente cause.

3.2

3.2.1 Ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO). Selon l'art. 11 al. 1 OBLF, les loyers déterminants pour le

calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. La notion de loyer usuel dans la localité ou le quartier relève du droit (ATF 123 III 317 consid. 4a).

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

Les logements pris en référence doivent présenter, quant à leur emplacement, des avantages analogues (environnement, infrastructures du quartier) ou des nuisances comparables (exposition au bruit, odeurs ; ATF 123 III 317 consid. 4b/ee). S'agissant en particulier de la question de la dimension du logement, le Tribunal fédéral a précisé que le nombre de pièces revêt, en principe, une importance primordiale, ce qui exclut généralement toute possibilité de comparaison entre des logements ne comprenant pas le même nombre de pièces. Cependant, la dimension du logement et la répartition des volumes constituent aussi des critères de comparaison déterminants (ATF 123 III 317 consid. 4b/cc et les réf. citées). Une différence d'exposition aux nuisances sonores exclut à elle seule toute comparaison (ATF 139 III 13 consid. 3.3.2). Un logement équipé d'un double vitrage dans un quartier tranquille n'est pas comparable à un appartement doté d'un vitrage simple dans un quartier que le bailleur lui-même ne peut qualifier de calme (TF 4C.265/2000 du 16 janvier 2001 consid. 4b/dd). Il a également été jugé qu'un logement présente un confort inférieur à la norme usuelle lorsqu'il ne permet pas de recevoir la télévision par câble, faute de raccordement au teleréseau (TF 4C.265/2000 du 16 janvier 2001 consid. 4b/ee ; sur le tout : TF 4A_58/2013 du 16 mai 2013 consid. 3.2).

La doctrine met toutefois en garde contre le risque d'effectuer une comparaison trop pointilleuse des appartements et immeubles, qui peut aboutir en pratique à une négation du critère des loyers comparatifs retenu dans la loi (cf. not. Rohrer, in *Das schweizerische Mietrecht*, SVIT Kommentar, 4^e éd. 2018, nn. 16 et 23 s. ad art. 269a CO et les réf. citées ; pour Lachat/Stastny, in Lachat et al., *Le bail à loyer*, 2019, p. 579, une certaine souplesse est de mise dans la comparaison des équipements). Il est vrai qu'à l'art. 11 al. 1 OBLF, le législateur exige que les logements soient seulement « comparables », et non pas identiques ; il commande en outre d'effectuer la comparaison sur la base de critères relativement larges, qui sont l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (Higi, in *Zürcher Kommentar*, 4^e éd. 1998, n. 87 ad art. 269a CO ; sur le tout : TF 4A_58/2013 du 16 mai 2013 consid. 4.2.2).

La doctrine recommande ainsi de « garder une certaine flexibilité dans l'acceptation des éléments de comparaison. Il faut alors évaluer et pondérer le cadre de l'administration des preuves, au moyen d'un transport sur place (arrêt du Tribunal fédéral du 24 avril 1995, in MRA 1/96, p. 2). Ainsi, un meilleur état d'entretien, une année de construction plus récente, un emplacement plus calme ou plus facile d'accès peuvent compenser une différence de surface ou l'absence d'ascenseur ou de balcon. La différence de loyer due à l'absence de certains éléments dans l'objet de comparaison n'exclut pas pour autant une comparaison avec l'objet litigieux » (Rohrer, op. cit., n. 25 ad art. 269a CO).

3.2.2 Lorsqu'il doit fixer le loyer initial, le juge dispose d'une grande marge d'appréciation (ATF 124 III 62 consid. 2b ; TF 4C.274/1997 du 27 avril 1998 consid. 4a). Cette règle s'applique *mutatis mutandis* au cas où le juge doit déterminer si la demande de diminution de loyer peut être refusée au motif que le loyer n'est pas abusif. Dans ces cas, le fardeau de la preuve incombe au bailleur qui soutient que le loyer est encore dans les limites d'un rendement admissible, conformément à la règle générale de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210).

3.3 En l'espèce, l'appelante soutient en substance qu'elle aurait dû être dispensée de produire cinq éléments de comparaison, dès lors qu'un appartement du même immeuble avait déjà fait l'objet d'une analyse par la même juridiction. Elle semble en déduire que, dans un cas comme celui-là, il y aurait lieu de faire abstraction du fait que l'objet comparé appartient au même propriétaire et qu'il ne serait pas nécessaire de fournir cinq objets de comparaison. En bref, le fait qu'un jugement ait déjà été rendu pour le même immeuble suffirait à déterminer quel est le loyer usuel dans le quartier. Or un tel raisonnement ne saurait être suivi. Tout d'abord, si l'on se réfère au jugement invoqué, on constatera qu'il ne s'agissait pas d'un cas de loyers comparatifs mais de calcul de rendement, contrairement au cas d'espèce. Ensuite, les juges saisis n'ont pas pu procéder au calcul de rendement car la bailleuse avait failli à son devoir de collaboration. Ils n'avaient pas non plus pu retenir le calcul de rendement effectué par les locataires, qui était purement estimatif et qui reposait sur la valeur fiscale de l'immeuble non pertinente, relevant au demeurant que le montant articulé par les locataires apparaissait déraisonnable. Dans les considérants de ce jugement, il n'y a ni calcul de rendement, ni comparaison de loyer, mais une décision *ex aequo et bono*, le tribunal s'en remettant à son expérience « faute de mieux ». Pour ces motifs déjà, le loyer retenu dans ce jugement ne saurait servir de référence. Par surabondance, et de manière plus générale, compte tenu des principes évoqués ci-dessus, à savoir les exigences pour considérer que deux logements peuvent être comparés, tous les appartements d'un même immeuble n'ont pas nécessairement des loyers comparables, dès lors qu'il faut notamment tenir compte de leur orientation, des rénovations entreprises, de l'accessibilité ou encore des nuisances. Le prix de location au m² est dès lors dénué de pertinence. Pour le surplus, le jugement du Tribunal des baux est parfaitement motivé et convaincant et l'on peut s'y référer.

Le moyen est dès lors mal fondé.

4.

4.1 Peuvent être considérés comme des appels manifestement infondés ceux qui ne contiennent visiblement aucun grief pertinent à l'encontre de la décision de première instance et ceux qui se révèlent déjà dépourvus de toute chance de succès lors de l'examen sommaire (Gasser/Rickli, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkomentar, 2^e éd. 2014, n. 2 ad art. 312 CPC ; Jeandin, op. cit., n. 8 ad art. 312 CPC ; ATF 143 III 153 consid. 4.6, SJ 2018 I 68).

Tel est le cas du présent appel, qui doit en définitive être rejeté selon l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, le jugement attaqué étant confirmé.

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'547 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).

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

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 1'547 fr. (mille cinq cent quarante-sept francs), sont mis à la charge de l'appelante R._____.

IV. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- M. Jean-Marc Schlaeppli, aab (pour la R. _____),
- M. Jean-Luc Veuthey, aab (pour P. _____ et X. _____),

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 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 :