

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 30 octobre 2019

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mme Courbat et M. Oulevey, juges
Greffier : M. Clerc

Art. 269, 269a, 270 CO ; 151 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **R.**_____, à Lausanne, défenderesse, contre le jugement rendu le 14 septembre 2018 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **C.**_____, et **B.**_____, à Montreux, demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 14 septembre 2018, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a prononcé que le loyer mensuel net initial dû par les demandeurs C._____ et B._____ à la défenderesse R._____ pour l'appartement de quatre pièces qu'ils louent au 5^e étage de l'immeuble sis Y._____, était fixé à 1'562 fr. dès le 1^{er} décembre 2017 (I), a dit que la défenderesse devait payer aux demandeurs la somme de 7'180 fr. à titre de trop-perçu de loyer pour la période du 1^{er} décembre 2017 au 30 septembre 2018 (II), a rendu le jugement sans frais ni dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, le tribunal, statuant sur l'action en contestation du loyer initial d'un appartement introduite par les locataires demandeurs, a retenu que l'acquisition de l'immeuble par la défenderesse remontait à plus de 30 ans et a ainsi qualifié l'immeuble d'ancien. En conséquence, la hiérarchie des critères absolus était renversée et le caractère abusif du loyer devait être examiné prioritairement à l'aune du critère des loyers usuels du quartier. Les premiers juges ont considéré qu'il ne pouvait pas être reproché à la défenderesse de ne pas pouvoir produire les pièces nécessaires à l'établissement d'un calcul de rendement puisque l'acquisition datait de près de 70 ans et la reconstruction de plus de 50 ans. Ils ont qualifié de massive et d'injustifiable l'augmentation de loyer de 46% par rapport au loyer précédent compte tenu de la conjoncture économique actuelle. Le tribunal a considéré que la défenderesse n'était pas parvenue à apporter la preuve des loyers usuels et, partant, la contre-preuve du caractère non abusif du loyer convenu dans le bail. Pour arrêter le loyer initial, le tribunal a retenu qu'il ne pouvait pas se fonder sur les loyers du quartier, ni sur le rendement net, ni sur les statistiques, au motif qu'aucune des parties ne les avaient produites, de sorte que le seul critère dont il estimait disposer était l'ancien loyer de 1'562 fr., acquitté en dernier lieu par le locataire précédent.

B. Par acte du 29 mars 2019, R. _____ a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les conclusions d’C. _____ et de B. _____ soient rejetées, subsidiairement en ce sens que le loyer initial net soit fixé judiciairement en fonction d’une valeur minimum de 250 fr. le m² par an. Plus subsidiairement, l’appelante a conclu à l’annulation du jugement et au renvoi de la cause à l’autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par réponse du 12 juillet 2019, C. _____ et B. _____ ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l’appel.

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

1. Le 1^{er} juin 1949, la défenderesse R. _____, sous son ancienne raison sociale G. _____, a acquis un immeuble sis Y. _____.

En 1965, la défenderesse a détruit ledit immeuble pour en reconstruire un nouveau.

2. Par contrat du 7 novembre 2017, les demandeurs C. _____ et B. _____ ont pris à bail de la défenderesse, avec effet au 1^{er} décembre 2017, un appartement de quatre pièces, au 5^e étage de l’immeuble sis Y. _____. Le loyer initial net a été fixé à 2'280 fr. auquel s’ajoute un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 230 francs.

Selon la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d’un nouveau bail du même jour, le précédent locataire payait un loyer net de 1'562 fr. depuis le 1^{er} avril 2014, ainsi qu’un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 230 francs. Dans ce document, la défenderesse s’est prévaluée de « [l’]adaptation aux loyers

usuels du quartier, article 269 a lettre a CO » pour justifier la hausse de loyer.

3. a) Les demandeurs ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera-Pays d'Enhaut d'une requête en contestation du loyer initial datée du 18 décembre 2017. Les demandeurs ayant contesté la proposition de jugement rendue par ladite commission le 14 février 2018, celle-ci leur a délivré une autorisation de procéder le 12 mars 2018.

b) Le 24 avril 2018, les demandeurs ont saisi le Tribunal des baux d'une demande, au pied de laquelle ils ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes contre la défenderesse :

« I.-

Constater le caractère injustifié de la hausse de loyer à l'occasion du changement de locataire.

II.-

Fixer le loyer initial du bail liant R. _____ à B. _____ et C. _____ à un montant mensuel brut de Fr. 1'467.30, étant précisé que les demandeurs se réservent de modifier cette conclusion en cours d'instance en fonction de l'administration des preuves à intervenir.

III.-

La garantie de loyer est réduite à un montant de Fr. 4'401.90, ordre étant donné au bailleur de restituer aux locataires le surplus (à savoir Fr. 2'438.10), dans un délai de trente jours dès décision exécutoire, étant précisé que les demandeurs se réservent de modifier cette conclusion en cours d'instance en fonction de l'administration des preuves à intervenir.

IV.-

Dire que les défendeurs (sic) doivent restituer aux demandeurs le trop-perçu de loyers jusqu'à ce jour, à savoir un montant mensuel de Fr. 812.70 depuis le mois de décembre 2017 jusqu'au mois de l'entrée en force du jugement, avec intérêt à 5 % l'an, dès le 1^{er} décembre 2017, étant précisé que les demandeurs se réservent de modifier cette conclusion en cours d'instance, en fonction de l'administration des preuves à intervenir. »

c) Dans ses déterminations du 29 juin 2018, la défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par les demandeurs au pied de leur requête du 24 avril 2018.

A l'appui de sa procédure, la défenderesse a produit en particulier cinq annonces de location d'appartements de 4 pièces et de 4 pièces et demi situés à [...]. Elle a en outre produit deux fiches comparatives, accompagnées chacune d'un contrat de bail à loyer et d'une formule de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail.

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 - capitalisées selon l'art. 92 al. 2 CPC - 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 réf. citées ; Jeandin, Commentaire romand, CPC, Bâle 2019, 2^e éd., nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC).

3.

3.1 L'appelante expose que les premiers juges auraient violé le droit en fixant le loyer initial à 1'562 francs. Elle estime qu'ils auraient fait une mauvaise application de l'ATF 139 III 13 au cas d'espèce. Elle considère que, les statistiques cantonales constituant des faits notoires, les parties n'avaient pas besoin de les prouver ni de les alléguer. L'appelante reproche ainsi au tribunal d'avoir fixé le loyer initial en se référant au loyer payé par l'ancien locataire, alors que, selon elle, il aurait dû être fixé en tenant compte des statistiques officielles, pondérées ensuite en fonction de divers critères.

3.2

3.2.1 Aux termes de l'art. 270 al. 1 CO, 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).

3.2.2 Les critères matériels permettant de juger du bien-fondé d'une demande de baisse du loyer initial se trouvent aux art. 269 et 269a CO. Les loyers sont ainsi abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou qu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré (art. 269 CO). D'autre part, 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).

Pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée : le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier a la priorité sur le critère du rendement net. Pour de tels immeubles en effet, les pièces comptables nécessaires pour déterminer les fonds propres investis en vue de calculer le rendement net n'existent plus ou font apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique actuelle. Le Tribunal fédéral considère qu'un immeuble est ancien lorsque sa construction ou sa dernière acquisition date de 30 ans au moins au moment du début du bail (TF 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.2 et 3.2).

3.2.3 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, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2^e éd. Bâle 2017, 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). De même, si le bailleur justifie le défaut de production, il s'agira alors de tenir compte des statistiques, pondérées, pour établir le loyer admissible (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 Tribunal fédéral a relevé qu'à défaut de production par les parties de statistiques officielles, il paraît conforme au droit fédéral de s'en tenir au loyer payé par l'ancien locataire (ATF 139 III 13 consid. 3.5.2 ; cf. TF 4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.5; TF 4C.274/1997 du 27 avril 1998 consid. 4b/aa, in S.J. 1998 p. 718).

3.2.4 Aux termes de l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés. Selon la jurisprudence, il n'est pas non plus nécessaire de les alléguer (ATF 140 III 602 consid. 7.3.2). Il s'agit des faits dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. La jurisprudence précise que, pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit ; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun, par exemple sur Internet (ATF 135 III 88 consid. 4.1 et les réf. citées ; TF 5A_435/2011 du 14 novembre 2011 consid. 9.3.3 ; TF 9C_748/2009 du 16 avril 2010 consid. 4.5).

La Cour de céans a retenu que la statistique cantonale topique constituait un fait notoire, sur lequel les premiers juges pouvaient donc se fonder (CACI 16 février 2018/100 consid. 3.5.2 ss). En particulier, la Cour de céans a considéré que « 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 [...], ou encore, au niveau cantonal [...]), l'appelante ne peut décemment pas prétendre n'en avoir toujours pas connaissance. » (idem consid. 6.3.2).

3.3 En l'espèce, le tribunal a, dans un premier temps, relevé qu'il s'agissait d'un immeuble ayant été acquis plus de 30 ans auparavant, de sorte que le caractère abusif du loyer devait être examiné à l'aune des critères des loyers usuels du quartier, ce qui n'est pas contesté par les parties. Le tribunal a alors considéré qu'il incombait à la bailleresse d'apporter la contre-preuve du caractère non-abusif du loyer dès lors que le nouveau loyer avait enregistré une hausse de plus de 10%. Or les premiers juges ont considéré que les cinq annonces de location déposées par la bailleresse ne démontraient pas que des baux auraient effectivement été conclus aux conditions des annonces, de sorte qu'elle avait échoué à apporter la contre-preuve.

Ensuite, les premiers juges ont arrêté le loyer initial. A cet effet, ils ont relevé que, dans la mesure où aucune des parties n'avait produit de statistiques, le seul critère dont disposait le tribunal était le montant mensuel de 1'562 fr. acquitté par le précédent locataire, de sorte que le loyer devait être arrêté à ce montant.

Cependant, il ressort de la jurisprudence précitée que les statistiques officielles constituent des faits notoires (cf. *supra* 3.2.4). La recourante n'était donc pas tenue de les verser au dossier ou de les prouver d'une quelconque manière, ni même de les alléguer. Le tribunal aurait donc pu et dû se fonder sur ces statistiques pour arrêter le loyer initial, en les pondérant au besoin pour tenir compte des caractéristiques de l'objet du bail litigieux.

Les intimés ont néanmoins opposé que, dans le canton de Vaud comme dans celui de Genève, les statistiques ne satisferaient pas aux exigences de l'art. 11 al. 4 de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (ci-après : OBLF ; RS 221.213.11) en tant que la statistique invoquée par l'appelante est générale et ne fait aucune distinction quant à l'âge, l'emplacement, la surface ou encore le degré d'entretien de l'immeuble.

Toutefois, dans un arrêt récent, la Cour de céans a considéré que « la statistique vaudoise apparaît conforme aux réquisits de la jurisprudence fédérale et [...] répond non seulement à l'exigence posée à l'art. 4 LFOCL [loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire, BLV 221.315] 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 » (CACI 16 février 2018 précité consid. 5.3.3).

Aussi, en vertu de ce qui précède, il convient de procéder à un nouvel examen à l'aune des statistiques qui devront être pondérées en fonction des caractéristiques du cas d'espèce. Dans la mesure où le tribunal n'a examiné aucun de ces éléments - ni les statistiques, ni les

caractéristiques du bien en question – et n’a pas usé de son expérience de tribunal composé de spécialistes en matière immobilière, qui connaissent l’état du marché du logement dans le canton, mais s’est uniquement référé comme seul critère au précédent loyer, l’état de fait doit être complété sur ces points. En conséquence, il se justifie de renvoyer la cause aux premiers juges (art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC) pour qu’ils procèdent en ce sens.

4.

4.1 En définitive, l’appel doit être admis et le jugement annulé, le dossier de la cause étant renvoyé à l’autorité précédente pour qu’elle procède dans le sens des considérants.

4.2 Vu l’issue de l’appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 671 fr. 80 (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Les intimés, solidairement entre eux, devront verser ainsi à l’appelante la somme de 671 fr. 80 à titre de restitution de l’avance de frais fournie par celle-ci (art. 111 al. 2 CPC).

Les intimés, solidairement entre eux, devront en outre verser à l’appelante de pleins dépens de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (art. 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d’appel civile
p r o n o n c e :

I. L’appel est admis.

- II.** Le jugement est annulé et le dossier de la cause renvoyé au Tribunal des baux pour qu'il procède dans le sens des considérants.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 671 fr. 80 (six cent septante et un francs et huitante centimes), sont mis à la charge des intimés C. _____ et B. _____, solidairement entre eux.
- IV.** Les intimés C. _____ et B. _____, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante R. _____ la somme de 2'671 fr. 80 (deux mille six cent septante et un francs et huitante centimes) à titre de restitution de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Jean-David Pelot (pour R. _____),
- Me Lionel Ducret (pour C. _____ et B. _____),

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

- Mme 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).

Le greffier :