

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_475/2012

Arrêt du 6 décembre 2012
Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes et MM. les Juges fédéraux Klett, présidente, Corboz, Rottenberg Liatowitsch, Kolly et Kiss.
Greffier: M. Ramelet.

Participants à la procédure
X. _____, représentée par Me Guillaume Perrot,
recourante,

contre

Y. _____ SA, représentée par Me Jean-Christophe Diserens, avocat,
intimée.

Objet
bail à loyer, contestation du loyer initial d'un logement sis dans un immeuble ancien,

recours contre l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 23 avril 2012.

Faits:

A.

Par contrat conclu le 18 mars 2009 avec Y. _____ SA (la bailleuse), X. _____ (la locataire) a pris à bail dès le 15 avril 2009 un appartement de quatre pièces, avec hall, cuisine agencée, salle de bains, WC séparé et balcon, au cinquième étage de l'immeuble sis au chemin des ... à Lausanne. Le loyer net était fixé à 1'380 fr. par mois, plus mensuellement 180 fr. à titre de « forfait de chauffage et eau chaude et frais accessoires généraux »; l'art. 5 du contrat précisait que les frais mis à la charge du locataire étaient perçus sous la forme d'un forfait et qu'aucun décompte n'était établi en fin d'exercice.

Par contrat de bail à loyer du même jour, Y. _____ SA a cédé à X. _____ à compter du 15 avril 2009 l'usage d'une place de stationnement dans le parking de l'immeuble précité, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 70 fr.

Toujours le 18 mars 2009, usant d'une formule officielle, la bailleuse a communiqué à X. _____, avec la mention du nouveau loyer, que le locataire précédent avait versé un loyer mensuel net de 1'070 fr. Sous la rubrique de la formule intitulée « Acpte chauffage, eau chaude et frais accessoires », aucun montant n'était indiqué, alors que sous la rubrique « Forfait chauff./eau chaude » figurait le montant de 150 fr. que devait acquitter le locataire précédent. L'augmentation du loyer et des charges était motivée ainsi: « Art. 269 a CO lettre a) : Se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Adaptation du montant de l'acompte de charges afin de couvrir les coûts ».

Le 18 mars 2009 également, la bailleuse a établi une seconde formule officielle en rapport avec la place de stationnement, informant la locataire du nouveau loyer et du loyer mensuel net dû par le précédent locataire, qui se montait à 40 fr. La hausse de loyer se référait derechef au motif prévu à l'art. 269a let. a CO.

Il a été retenu que le bâtiment susmentionné a été construit en 1969, sur un terrain acquis par la bailleuse le 7 novembre 1966.

Par lettre du 20 avril 2009 adressée au représentant de la bailleresse, la locataire a fait état de divers défauts de l'appartement loué et requis leur suppression. Il résulte de ce courrier ainsi que du constat d'état des lieux de l'appartement que la locataire a pris à sa charge divers travaux de réfection, dont le changement du lavabo et de la robinetterie de la salle de bains.

B.

B.a Par requête du 7 mai 2009 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne, la locataire a contesté le loyer initial convenu. La tentative de conciliation a échoué.

Par demande du 31 juillet 2009 déposée devant le Tribunal des baux du canton de Vaud, la locataire a conclu à ce qu'il soit dit que le loyer de l'appartement qu'elle a pris à bail est excessif au sens des art. 269 et 269a CO, que le loyer net soit ramené, dès le 15 avril 2009, au montant de 880 fr. par mois, que le forfait de chauffage, eau chaude et frais accessoires généraux soit fixé dès la même date à 150 fr. par mois, le loyer de la place de stationnement étant réduit à partir du même terme à 40 fr. par mois.

La bailleresse a conclu au rejet des conclusions de la demande.

Par requête du 31 juillet 2009, la demanderesse a requis production par la défenderesse des pièces utiles afin qu'il soit procédé à un calcul de rendement.

Par ordonnance du 10 septembre 2009, la Présidente du Tribunal des baux a ordonné à la bailleresse la production de toutes les pièces justifiant le critère des loyers usuels qu'elle a invoqué à l'appui de la fixation du loyer litigieux, ainsi qu'une « note de calcul du rendement de l'immeuble », accompagnée des pièces justificatives y relatives.

La bailleresse a fait valoir qu'un calcul de rendement nécessiterait de se référer à l'intégralité des pièces comptables depuis 1966, année où elle a acquis le terrain, et que celles-ci n'étaient plus disponibles, de sorte qu'à son sens une expertise devrait être ordonnée.

En cours d'instance, la bailleresse a produit des fiches comparatives concernant onze appartements sis dans les hauts de Lausanne, dont quatre se trouvaient au chemin de ..., deux au chemin du ..., deux au chemin des ..., un à la route du ..., un à l'avenue ... et le dernier à l'avenue du

De son côté, la locataire a produit une expertise privée réalisée le 6 novembre 2009 par l'entreprise A. _____s SA. Selon l'expert privé, le système de chauffage de l'appartement dont le loyer est litigieux, qui se présente sous la forme d'un monobloc pulsant de l'air chaud pour toutes les pièces, est extrêmement rare et moins souple qu'un système conventionnel, du moment qu'il ne permet pas de réglage différencié selon les pièces, qu'il est relativement bruyant et répartit moins bien la chaleur.

Par jugement du 2 septembre 2010, dont les motifs ont été communiqués le 4 août 2011, le Tribunal des baux a accueilli partiellement la demande en ce sens que le loyer initial net de l'appartement a été réduit à 1'070 fr. par mois (I), que le forfait mensuel de chauffage, eau chaude et frais accessoires généraux a été ramené à 160 fr. (II) et que le loyer mensuel net de la place de stationnement a été fixé à 40 fr. (III). Les premiers juges ont admis tout d'abord que la locataire était recevable à contester son loyer initial au regard de l'art. 270 al. 1 CO, étant donné qu'elle avait été contrainte de conclure le bail en raison de la situation du marché local (let. a) et que, du reste, le loyer litigieux avait été majoré de manière sensible par rapport à celui de l'ancien locataire (let. b). L'ancienneté de l'immeuble faisait obstacle à un calcul de rendement, de sorte qu'il convenait d'examiner les logements de comparaison proposés par la bailleresse, afin d'établir les loyers usuels de l'art. 269a let. a CO. Le Tribunal des baux a estimé que les particularités du système de chauffage installé dans l'appartement remis à bail à la demanderesse ne permettaient pas une comparaison avec d'autres logements satisfaisant aux exigences

de l'art. 11 OBLF. De toute manière, sept des onze logements comparatifs devaient être écartés, de sorte que la bailleresse avait échoué à apporter la preuve des loyers usuels dans le quartier ou la localité, dont le fardeau lui incombait. Le loyer initial de la demanderesse étant ainsi abusif, il convenait de l'arrêter au montant payé par le précédent locataire, aucun élément ne justifiant de le fixer à un montant inférieur. S'agissant du forfait de chauffage, eau chaude et frais accessoires, la fixation de ce poste était nulle car la hausse initiale n'avait pas été motivée de manière claire et précise. Sur le vu de leur expérience générale en la matière, les premiers juges, en l'absence d'autres éléments, ont arrêté le forfait litigieux à 160 fr. par mois. A propos de la place de stationnement, retenant que la bailleresse n'avait fourni aucun élément de comparaison, lesdits magistrats ont

considéré que le loyer y relatif était abusif et qu'il devait être fixé à la hauteur de celui payé par le précédent locataire, soit 40 fr. par mois.

B.b Saisie d'un recours de la bailleuse, qui voulait que le loyer initial de l'appartement soit fixé à 1'380 fr. par mois plus 180 fr. de charges mensuelles et 70 fr. par mois pour la place de stationnement, et d'un recours joint de la locataire, qui requérait que le loyer initial du logement soit réduit à 880 fr. par mois, avec un forfait de 150 fr. de charges mensuelles, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois, par arrêt du 23 avril 2012, a rejeté le recours joint, admis partiellement le recours principal et réformé les chiffres I et III du jugement précité dans le sens où le loyer initial mensuel net dû par la locataire pour l'appartement a été fixé à 1'380 fr. et où le loyer initial mensuel net dû par celle-ci pour la place de stationnement a été arrêté à 70 fr., le jugement étant confirmé pour le surplus.

La motivation adoptée par la cour cantonale dans l'arrêt susrappelé peut être résumée comme il suit.

1. La locataire peut in casu invoquer, pour s'en prendre au loyer initial, tant l'augmentation importante opérée par rapport au loyer antérieur (art. 270 al. 1 let. b CO) que la pénurie de logements confirmée dans le canton de Vaud par l'application de la loi vaudoise du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL, RSV 221.315; art. 270 al. 1 let. a CO). Pour déterminer le loyer initial, comme le bâtiment date de 1969, il sied d'écarter la méthode de calcul de rendement au profit du critère des loyers usuels de l'art. 269a let. a CO. Conformément à la doctrine majoritaire, il appartient au locataire de supporter le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial convenu. Lorsque le bailleur invoque l'art. 269a let. a CO pour motiver la fixation du loyer initial, il doit contribuer à la contre-preuve de démontrer que le loyer se tient dans les limites usuelles. Pour que la contre-preuve aboutisse, il est seulement exigé que la preuve principale soit affaiblie, mais pas que le juge soit convaincu de l'exactitude de la contre-preuve. L'instruction doit être complète sur la contre-preuve avant que le juge ne statue sur les conséquences d'un éventuel échec de celle-ci. Il n'y a

cependant pas de motif de traiter différemment le cas où le locataire a fait d'emblée porter le débat sur les loyers du quartier et celui où le bailleur a invoqué lui-même ce critère, en vertu de l'inversion de la priorité entre les critères absolus de fixation de loyer lorsque l'immeuble a été acquis il y a quelques décennies. Renverser ou affaiblir le fardeau de la preuve incombant au locataire dans cette hypothèse reviendrait à désavantager le propriétaire de longue date. Il suffirait au locataire de rester purement passif pour obtenir que le loyer initial soit arrêté, au pire pour lui, au niveau du précédent loyer, sans devoir établir d'abus de la part du bailleur. Puisque l'art. 270 CO constitue une dérogation au principe de la liberté contractuelle, il est conforme au principe général de l'art. 8 CC d'exiger de celui qui prétend que son loyer initial est abusif et qui requiert une adaptation du loyer convenu qu'il l'établisse et qu'il subisse ainsi l'échec du fardeau de cette preuve.

S'il est vrai que les particularités du système de chauffage de l'appartement loué forment un obstacle à l'aboutissement de la contre-preuve de la bailleuse, la locataire a toujours la possibilité de démontrer que des loyers sont pratiqués dans la région pour des locaux analogues, sans les inconvénients de ce chauffage, à des prix égaux ou inférieurs au loyer initial. A l'inverse, la bailleuse, à considérer ce chauffage très rare, qui déprécie la chose louée, ne peut pratiquement pas prouver les cinq exemples comparatifs exigés par la jurisprudence. En l'espèce, tant la locataire, dans la preuve du caractère abusif, que la bailleuse dans sa contre-preuve échouent. En application de l'art. 8 CC, cette carence des deux parties doit amener au rejet de l'action de la locataire en contestation du loyer initial, le recours principal étant donc admis et le recours joint étant rejeté sur la question de la fixation du loyer.

2. A propos du forfait de charges, il ne s'agit pas de démontrer le caractère abusif dudit forfait, démonstration qui, comme pour le loyer proprement dit, appartient au locataire, mais bien d'examiner les conséquences de la nullité d'une notification sur formule officielle, rendue inefficace par l'absence d'une motivation claire de la hausse des charges. Faute de tout élément apporté par les parties, ce forfait doit être arrêté au montant retenu par les premiers juges.

3. Quant à la place de stationnement, il faut se référer au régime juridique qui s'applique dans le cadre de l'examen du loyer initial de l'appartement. Compte tenu du fardeau de la preuve à charge de chacune des parties et vu l'absence au dossier d'éléments démontrant le caractère abusif du loyer de cette place de parc, l'action de la locataire sur ce point doit être rejetée, ce qui entraîne l'admission sur cet objet du recours principal.

C.

X. _____ exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt cantonal. Invoquant une violation des art. 8 CC, 270 CO, 4 OBLF et 29 Cst., la recourante, à titre principal, reprend ses conclusions de première instance. Subsidiairement, elle requiert l'annulation de l'arrêt attaqué et le renvoi de la cause à l'autorité précédente ou aux premiers juges pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

L'intimée propose le rejet du recours.

Considérant en droit:

1.

1.1 Le recours étant dirigé contre une décision finale, la valeur litigieuse doit être déterminée d'après les dernières conclusions prises devant l'autorité précédente (art. 51 al. 1 let. a LTF). La divergence que celle-ci devait trancher s'élevait en capital (art. 51 al. 3 LTF) à 6'000 fr. par an (16'560 fr. (1'380 fr. x 12) - 10'560 fr. (880 fr. x 12)), uniquement en ce qui concerne la fixation du loyer net (sans les charges) de l'appartement. En multipliant ce seul chiffre par vingt (art. 51 al. 4 LTF; ATF 121 III 397 consid. 1 p. 399), la valeur litigieuse de l'espèce dépasse nettement celle de 15'000 fr. qui est requise en matière de droit du bail par l'art. 74 al. 1 let. a LTF, de sorte que le recours est recevable *ratione valoris*.

Interjeté pour le reste par la partie demanderesse qui a entièrement succombé dans ses conclusions en réduction des loyers initiaux convenus et qui a ainsi la qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours en dernière instance cantonale (art. 75 LTF), le recours est par principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

1.2 Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1 p. 247; 136 II 304 consid. 2.4 p. 313). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 137 II 313 consid. 1.4 p. 317 s.; 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 137 III 580 consid. 1.3 p. 584; 135 II 384 consid. 2.2.1 p. 389; 135 III 397 consid. 1.4). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il ne peut entrer en matière

sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF; ATF 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

1.3 Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les constatations factuelles de l'autorité cantonale ont été établies de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (ATF 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; 136 I 184 consid. 1.2 p. 187). Une rectification de l'état de fait ne peut être demandée que si elle est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

1.4 Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF). Toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

S'il admet le recours, le Tribunal fédéral peut statuer lui-même sur le fond ou renvoyer l'affaire à l'autorité précédente pour qu'elle prenne une nouvelle décision (art. 107 al. 2 LTF).

2.

La recourante soutient que c'est en violation de l'art. 8 CC que la cour cantonale lui a fait supporter l'échec de la preuve des loyers du quartier. A son sens, il appartenait à la bailleresse, soit à l'intimée, de démontrer que le loyer initial se situait dans les limites des loyers usuels de la localité ou du quartier en produisant cinq exemples comparatifs. Cette conception serait conforme à la finalité sociale des dispositions impératives du droit du bail. Elle se concilierait en outre avec la jurisprudence relative à l'art. 270b CO, qui fait supporter au bailleur le fardeau de la preuve des loyers comparatifs en cas de contestation par le locataire d'une hausse de loyer en cours de bail. La recourante affirme que le bailleur, s'il motive une hausse du loyer initial en se référant aux loyers du quartier, a dû préalablement effectuer les recherches comparatives nécessaires à la fixation de ce nouveau loyer. A l'en croire, le bailleur est ainsi mieux à même de réunir les informations sur cinq objets de comparaison que le locataire, en raison notamment des relations qu'il entretient avec les milieux professionnels de l'immobilier.

Pour la recourante, le renversement du fardeau de la preuve préconisé par la Chambre des recours aboutit à priver le locataire de tout moyen de contester son loyer initial dans le cas où la chose louée se trouve dans un immeuble ancien. Les propriétaires de ces immeubles pourraient augmenter drastiquement le loyer initial en fonction des loyers usuels de la localité ou du quartier, cela sans la crainte d'avoir à apporter la preuve des loyers comparatifs. Autrement dit, seuls les locataires assez aisés pour louer un appartement plus cher dans un immeuble récent seraient en mesure de contester leur loyer initial, puisque de tels locataires peuvent requérir un calcul de rendement et que les pièces justificatives permettant ce calcul doivent être produites par le bailleur en vertu de la jurisprudence.

La recourante en déduit que la bailleresse n'ayant pas produit des nombres suffisants d'exemples de comparaison, le loyer initial litigieux doit être considéré comme abusif.

2.1

2.1.1 Il résulte des faits déterminants (art. 105 al. 1 LTF) que les parties sont liées depuis le 15 avril 2009 par deux contrats de bail à loyer conclus le 18 mars 2009, le premier portant sur un appartement de quatre pièces sis dans un bâtiment construit au chemin des ... à Lausanne, le second portant sur une place de stationnement située dans le parking de cet immeuble.

Les loyers initiaux ont été notifiés le 18 mars 2009 par la bailleresse à la locataire au moyen de deux formules officielles. La formule officielle dont il est question ici a pour but d'informer le locataire qu'il a la possibilité de saisir l'autorité de conciliation pour contester le montant du loyer en lui fournissant toutes les indications utiles, exigées par l'art. 19 OBLF (ATF 137 III 547 consid. 2.3 p. 548). L'usage de la formule officielle lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail a été rendu obligatoire par le canton de Vaud sur son territoire, en application de l'art. 270 al. 2 CO (art. 1 et 3 LFOCL).

Il n'est plus contesté que la recourante pouvait invoquer, pour s'en prendre aux loyers initiaux, tant la situation de contrainte engendrée par le marché local (cf. art. 270 al. 1 let a in fine CO) que les augmentations sensibles en rapport avec les loyers versés par le précédent locataire (art. 270 al. 1 let. b CO), alors qu'il suffisait qu'une seule de ces conditions soit remplie pour qu'il faille entrer en matière sur la demande de contestation desdits loyers (cf. ATF 136 III 82 consid. 2 p. 84). En effet, s'agissant de la dernière condition, le loyer net payé par la recourante pour l'appartement est supérieur de 28,97% à celui de l'ancien locataire, celui de la place de stationnement dépassant de 75% le loyer du locataire précédent. Or il est de jurisprudence que l'augmentation est sensible si elle excède déjà dix pour cent (ATF 136 III 82 consid. 3.4 p. 89).

2.1.2 Les formules officielles établies le 18 mars 2009 indiquaient, conformément à l'art. 19 al. 3 OBLF, singulièrement les montants des loyers du précédent locataire et ceux des nouveaux loyers; elles précisaient aussi que les hausses des loyers initiaux reposaient toutes deux sur le critère des loyers usuels instauré par l'art. 269a let. a CO.

Les majorations entrant en ligne de compte ne sont donc pas nulles au regard de l'art. 269d al. 2 let. a CO, par renvoi de l'art. 270 al. 2 CO. Il est en outre constant que la recourante a saisi la commission de conciliation en temps utile (art. 270 al. 1 CO).

L'art. 270 al. 1 CO ne règle que les conditions formelles à la contestation du loyer initial. 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 (ATF 120 II 240 consid. 2 p. 243).

Dans les formules officielles de notification des loyers initiaux, l'intimée s'est prévalue des loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO) pour justifier la hausse des loyers par rapport à ceux

payés par le précédent locataire. Selon la jurisprudence, le nouveau locataire peut raisonnablement admettre que seuls les motifs invoqués par le bailleur dans la formule officielle ont entraîné une augmentation du montant de son loyer initial par rapport à celui du précédent loyer. La bonne foi du nouveau locataire mérite d'être protégée (ATF 121 III 364 consid. 4b p. 367). Ce précédent a été approuvé par la doctrine récente (PETER HEINRICH, in Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2e éd. 2012, n° 5 ad art. 270 CO; PETER R. BURKHALTER/EMMANUELLE MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, adaptation française de la 3e éd. du SVIT Kommentar de RAYMOND BISANG ET AL., n° 28 ad art. 270 CO p. 594; DAVID LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 2.3.3, p. 394; ROGER WEBER, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5e éd. 2011, n° 13 ad art. 270 CO; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, ch. 2644 p. 388). Autrement dit, le bailleur est lié par les facteurs de hausse qu'il a mentionnés sur la formule officielle (immutabilité des motifs invoqués par le bailleur).

Il suit de là que le juge ne saurait examiner l'admissibilité du loyer initial à la lumière d'autres critères que ceux figurant dans la formule officielle, à moins que le locataire ne réclame, de son côté, un tel examen, qui ne peut alors pas lui être refusé (ATF 121 III 364 consid. 4b p. 367).

In casu, dans les deux formules officielles de notification des loyers initiaux, l'intimée s'est prévaluée des loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO) pour justifier la hausse des loyers par rapport à ceux versés par le précédent locataire. Pour sa part, la recourante a invoqué devant le Tribunal des baux un rendement abusif tel que l'entend l'art. 269 CO et requis production par sa partie adverse des pièces utiles pour que soit effectué un calcul de rendement.

S'agissant des cantons (à l'instar du canton de Vaud) ayant rendu obligatoire l'usage de la formule officielle pour la conclusion de tout nouveau bail, les indications du bailleur figurant sur la formule officielle fixent a priori le cadre du débat judiciaire si le locataire conteste en temps utile le loyer initial; mais le locataire peut décider de faire porter l'examen du loyer sur d'autres motifs que ceux qu'a invoqués le bailleur (PETER R. BURKHALTER/EMMANUELLE MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n° 28 ad art. 270 CO; LACHAT, [Le bail à loyer], ch. 2.3.3 et la note de bas de page 78, p. 394).

En principe, lors d'une contestation du loyer initial, le locataire doit être admis à apporter la preuve, par un calcul selon la méthode absolue, que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif au sens de l'art. 269 CO (ATF 124 III 310 consid. 2b).

Mais, pour les immeubles anciens où il y a impossibilité à établir le rendement excessif faute de connaître les fonds propres entrant dans le calcul du loyer (les pièces comptables n'existent plus ou laissent apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique), la hiérarchie des critères absolus est inversée. Ainsi si le loyer initial ne dépasse pas les limites des loyers usuels, il n'est pas considéré comme abusif, sans qu'il se justifie de procéder à un calcul de rendement (arrêt 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2, in SJ 2012 I p. 377; arrêt 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.3, résumé in Jdt 2012 II p. 113).

Un immeuble est dit « ancien » s'il a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies (arrêt 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 déjà cité, consid. 3.3, in SJ 2012 I p. 377; arrêt 4C.323/2001 du 9 avril 2002 consid. 3a in fine, in SJ 2002 I p. 434).

Il a été constaté que le bâtiment dans lequel se trouve l'appartement remis à bail à la recourante a été construit en 1969 sur un terrain acquis par l'intimée à la fin 1966. Il s'agit donc manifestement d'un immeuble ancien au sens de la jurisprudence susrappelée.

Par conséquent, en l'espèce, l'ordre de priorité entre les critères absolus de fixation du loyer instauré par l'ATF 124 III 310 doit être inversé. En d'autres termes, les loyers initiaux litigieux doivent être déterminés sur la seule base des loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO), critère absolu que l'intimée a invoqué dans les formules officielles du 18 mars 2009. On voit donc que, vu les circonstances ayant entouré la naissance du litige, la recourante ne pouvait plus faire porter le débat judiciaire sur un autre motif que celui qu'avait invoqué l'intimée dans les formules officielles, si bien que la locataire s'est prévaluée en vain du rendement excessif de la chose louée devant le Tribunal des baux.

2.1.3 En cas de contestation du loyer initial, la question de savoir à qui incombe le fardeau de la preuve des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (motif invoqué par le bailleur dans la formule officielle), lorsque le débat judiciaire ne peut sortir de ce cadre en raison de l'ancienneté de l'immeuble, n'a pas encore fait l'objet d'un arrêt de principe publié par le Tribunal fédéral au Recueil

officiel (cf. art. 58 al. 1 du Règlement du Tribunal fédéral du 20 novembre 2006 (RS 173.110.131), pris en application de l'art. 27 al. 3 LTF).

Dans un arrêt 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.3, le Tribunal fédéral a écrit que le locataire qui conteste le loyer initial doit apporter la preuve des faits permettant de constater le caractère abusif du loyer convenu, notamment par la production de statistiques officielles sur les loyers moyens du quartier. Mais ce précédent se rapporte à un bail commercial pour lequel, contrairement aux baux d'habitations, l'usage de la formule officielle n'est pas requis (ATF 117 la 328 consid. 3). On ne peut donc rien tirer de cet arrêt non publié.

2.1.3.1 A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette règle est considérée comme le principe de base de la répartition du fardeau de la preuve en droit privé. Selon la conception dominante, qui suit la théorie des normes (Normentheorie), il en découle en principe que le rapport existant entre les normes matérielles applicables est déterminant pour la répartition du fardeau de la preuve. Ce rapport détermine de cas en cas si le fait à prouver fait naître un droit (fait générateur), s'il éteint ou modifie un droit (fait destructeur) ou s'il tient en échec cette naissance ou cette extinction (fait dirimant). Celui qui fait valoir une prétention doit établir les faits dont dépend la naissance du droit. En revanche, celui qui invoque la perte d'un droit ou qui conteste sa naissance ou son applicabilité a le fardeau de la preuve des faits destructeurs ou dirimants. Il sied cependant d'observer qu'il s'agit là d'une règle générale (Grundregel) qui, d'une part, peut être renversée par des règles légales concernant le fardeau de la preuve et qui, d'autre part, doit être concrétisée dans le cas d'espèce (ATF 130 III 321 consid. 3.1 p. 323;

128 III 271 consid. 2a/aap. 273; sur la théorie des normes: PAUL-HENRI STEINAUER, *Le Titre préliminaire du Code civil*, TDPS II/1, 2009, ch. 695 à 702, p. 261 à 264; HANS-PETER WALTER, in *Berner Kommentar*, 2012, n°s 213-216 et n°s 254 ss ad art. 8 CC; SCHMID/LARDELLI, in *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I*, 4e éd. 2010, n°s 38 ss ad art. 8 CC).

2.1.3.2 La problématique de la répartition du fardeau de la preuve en matière de contestation du loyer initial lorsque l'examen porte sur les loyers comparatifs divise la doctrine en deux courants d'importance inégale.

Un premier courant, largement majoritaire, prône que c'est au locataire qui requiert la diminution du loyer initial d'en prouver le caractère abusif eu égard aux principes instaurés par l'art. 269a CO et donc de supporter le fardeau de la preuve des loyers usuels, si le terrain judiciaire se limite à ce cadre (HEINRICH, op. cit., n° 4 ad art. 270 CO; PETER R. BURKHALTER/EMMANUELLE MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n° 27 ad art. 269a CO et n° 47 ad art. 270 CO; DAVID LACHAT, in *Commentaire romand, Code des obligations I*, 2e éd. 2012, n° 7 ad art. 270 CO; WEBER, op. cit., n° 8 ad art. 270 CO; RICHARD PERMANN, *Kommentar zum Mietrecht*, 2e éd. 2007, n° 10 ad art. 269a CO et n° 8 ad art. 270 CO; LACHAT ET AL., *Das Mietrecht für die Praxis*, 8e éd. 2009, ch. 17/2.3.4, p. 291; LACHAT, [Le bail à loyer], ch. 2.3.3, p. 394; PIERRE ENGEL, *Contrats de droit suisse*, 2e éd., 2000, ch. 3 de la p. 198; PETER HIGI, *Zürcher Kommentar*, 1998, n° 79 ad art. 270 CO; SÉBASTIEN FETTER, *la contestation du loyer initial*, 2005, p. 234 ch. 511; ISABELLE SALOMÉ DAÏNA, *Le caractère abusif du loyer initial: qui doit prouver quoi ?*, CdB 4/2009, p. 99).

Un second courant est d'avis qu'en matière de contestation de la hausse du loyer initial fondée sur les loyers du quartier, il appartient au bailleur, qui s'est prévalu de ce critère dans la formule officielle, d'en apporter la preuve (PATRICIA DIETSCHY, in *Droit du bail à loyer*, BOHNET/MONTINI [éd.], 2010, n° 63 ad art. 270 CO p. 960; JEAN-JACQUES SCHWAAB, *La fixation et la contestation du loyer initial*, 15e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, ch. 153/154 p. 38; TERCIER/FAVRE, *Les contrats spéciaux*, 4e éd. 2009, ch. 2602 p. 382).

Selon le Message du Conseil fédéral concernant la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme, du 27 mars 1985, le fardeau de la preuve concernant le loyer initial qu'il considère abusif est à la charge du locataire (FF 1985 I p. 1473 in medio).

Il convient de préférer l'opinion dominante pour des raisons dogmatiques déduites de la théorie des normes. En effet, l'abus de droit est un fait dirimant, dont le fardeau de la preuve incombe à la partie adverse du titulaire du droit (STEINAUER, op. cit., ch. 709 et la note de bas de page 165, p. 267; SCHMID/LARDELLI, op. cit., n° 63 ad art. 8 CC). Ainsi, en droit du travail, il a été jugé que la preuve du congé abusif incombait au plaideur qui s'en prévalait (ATF 123 III 246 consid. 4b). Et, en droit du bail, la jurisprudence a posé qu'il appartenait au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevenait aux règles de la bonne foi (ATF 120 II 105 consid. 3c in fine).

Il suit de là que le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial convenu incombe au

locataire quand le bailleur s'est prévalu des loyers usuels, dans la formule officielle, pour justifier la hausse dudit loyer par rapport à celui de l'ancien locataire.

2.1.4 Dans le cas présent, il faut ainsi examiner si la recourante a apporté la preuve de faits qui permettraient de constater que sont abusives les différences de quotité entre les loyers initiaux contestés et ceux que versait à l'intimée le précédent locataire.

Il résulte des formules officielles que les augmentations par rapport aux précédents loyers sont massives, puisque la hausse est de près de 29% pour l'appartement et qu'elle atteint 75% pour la place de stationnement (cf. consid. 2.1.1 ci-dessus).

Or il est notoire que le taux hypothécaire de référence, basé antérieurement sur les taux variables pour les hypothèques des banques cantonales (i.e. la Banque Cantonale Vaudoise pour le canton de Vaud), puis, depuis 2008, sur le taux hypothécaire moyen des banques publié trimestriellement par le Département fédéral de l'économie (art. 12a OBLF), a amorcé une lente décroissance depuis le 1er février 2000, passant de 4,5% à 2,25% à compter du 2 juin 2012. De même, la hausse annuelle des prix à la consommation n'a pas dépassé depuis l'année 2001 le taux de 1,2%, l'année 2008 étant la seule exception, du reste contrebalancée par l'année 2009 où le taux d'inflation était négatif.

On voit donc que la conjoncture économique actuelle rend injustifiables de pareilles augmentations de loyer.

Partant, il convient de constater, sur la base des éléments contenus dans le dossier, que les différences de loyer sont très certainement abusives.

2.2 A ce stade de l'appréciation des preuves, la bailleresse a le devoir d'apporter des contre-preuves et de démontrer, malgré les apparences, qu'il s'agit d'un cas exceptionnel et que les loyers initiaux arrêtés contractuellement ne sont pas abusifs.

En effet, selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, le bailleur qui n'a pas la charge de la preuve doit collaborer loyalement à l'administration des preuves en fournissant tous les éléments en sa possession, qui sont nécessaires à la vérification du motif qu'il a allégué dans la formule officielle (cf. sur ce devoir en général: ATF 115 II 1 consid. 4; arrêt 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3, in SJ 2006 I p. 34; SCHMID/LARDELLI, op. cit., n° 71 ad art. 8 CC). Ce principe résulte déjà de la maxime inquisitoriale sociale prévalant en droit du bail, qui impose à l'autorité de conciliation et au juge de première instance d'établir les faits d'office (art. 274d al. 3 aCO; cf. art. 243 al. 2 let. c et art. 247 CPC). Cette maxime n'oblige certes pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position; en revanche, elle le contraint à interroger les parties et à les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs conduisent le juge à soupçonner que les allégations et offres de preuve d'une partie, locataire ou bailleur, sont lacunaires, il n'est pas lié par l'offre de preuve en question et a le devoir de rechercher lui-

même des preuves pour autant qu'il ait connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de l'existence de moyens probatoires pertinents. Le juge peut de même inviter cette partie à compléter ses moyens, par exemple si les documents produits sont insuffisants (arrêt 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 2.2, résumé in Jdt 2012 II 114; ATF 136 III 74 consid. 3.1 p. 80).

Ce devoir du bailleur de collaborer à l'administration des preuves trouve tout son sens dans l'hypothèse où ce dernier, comme en l'espèce, a augmenté chacun des nouveaux loyers de plus de 10% par rapport aux loyers anciens.

2.3 Au vu de ce qui précède, l'intimée était tenue de participer à l'administration des preuves en fournissant au moins cinq éléments de comparaison présentant des caractéristiques semblables aux choses louées (ATF 136 III 74 consid. 3.1 p. 79 s.; 123 III 317 consid. 4a p. 319).

Il a été retenu que l'intimée n'a présenté que quatre éléments répondant aux exigences de l'art. 11 OBLF. Ce chiffre est insuffisant pour établir les loyers usuels du quartier.

Partant, la bailleresse n'est pas parvenue à prouver que les loyers initiaux incriminés restaient dans les limites des loyers usuels.

On en reste ainsi à la constatation que, dans la conjoncture actuelle, une augmentation massive des loyers initiaux par comparaison avec ceux que versait le locataire précédent ne saurait se justifier, de

sorte que la preuve de l'abus est apportée.

Il s'ensuit que la cour cantonale aurait dû retenir que les loyers litigieux sont abusifs.

2.4 Il appartient désormais au Tribunal fédéral d'arrêter lui-même les loyers initiaux.

2.4.1 A propos de la fixation des loyers admissibles, la recourante fait valoir que le loyer mensuel net de son appartement doit être arrêté à 880 fr., ce qui représente 190 fr. par mois de moins que l'ancien loyer. Elle prétend que si le juge était empêché d'arrêter le loyer en dessous de la somme versée par le précédent locataire, le bailleur serait incité à « tenter » d'augmenter le loyer initial par rapport au précédent loyer en pouvant d'emblée compter que le montant du loyer initial ne sera en tout cas pas arrêté plus bas que celui de l'ancien loyer.

Quant au loyer de la place de stationnement, la recourante requiert qu'il soit fixé à 40 fr., ce qui correspond au loyer versé par le précédent locataire.

2.4.2 Lorsqu'il doit fixer le loyer initial, le juge dispose d'une grande marge d'appréciation (ATF 124 III 62 consid. 2b p. 64; arrêt 4C.274/1997 du 27 avril 1998 consid. 4a, in SJ 1998 p. 718).

Comme on l'a vu, il fallait procéder à la détermination du loyer usuel.

Or les cinq éléments de comparaison, nécessaires pour que soient établis les loyers usuels (cf. ATF 136 III 74 consid. 3.1 p. 79 s. susmentionné), n'ont pas été apportés au juge. En conséquence, celui-ci ne disposait pas des éléments lui permettant d'arrêter le loyer usuel selon la jurisprudence du Tribunal fédéral.

Il y a donc carence de preuves, alors que le juge doit néanmoins statuer sous peine de commettre un déni de justice.

2.4.3 En ce qui concerne l'appartement, la recourante voudrait que le juge fixe le loyer à un montant inférieur à celui que payait l'ancien locataire.

Si le locataire entend que son loyer initial soit réduit en dessous du seuil constitué par le loyer du précédent locataire, il doit prouver des faits permettant de constater que l'ancien loyer était lui-même abusif. La différence entre le loyer convenu initialement et celui du précédent locataire suffisait dans la conjoncture actuelle, comme on l'a vu, à rendre hautement vraisemblable le caractère abusif de ce surplus et obligeait le bailleur à une contre-preuve. Mais ces considérations n'autorisent pas la déduction que l'ancien loyer a été arrêté abusivement. Dans un tel cas, le bailleur ne peut plus être tenu de participer à l'établissement des loyers comparatifs. De toute manière, on imagine mal le bailleur être contraint de se procurer lui-même des exemples de comparaison afin d'établir que le loyer dont il était convenu avec l'ancien locataire était également abusif.

En l'espèce, la recourante n'a apporté aucune preuve dans ce sens.

Dans une telle situation, à défaut de la production par les parties de statistiques officielles, il paraît conforme au droit fédéral de s'en tenir au loyer payé par l'ancien locataire, cela tant pour le logement que pour la place de stationnement.

Le Tribunal fédéral a déjà dit qu'un tel raisonnement était admissible (arrêt 4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.5; arrêt 4C.274/1997 du 27 avril 1998 consid. 4b/aa, in SJ 1998 p. 718).

Il convient donc de fixer le loyer mensuel net de l'appartement à 1'070 fr. et le loyer de la place de stationnement à 40 fr. par mois.

3.

Dans un dernier moyen, se prévalant d'une violation de l'art. 29 Cst., la recourante estime que la cour cantonale n'a pas motivé les raisons pour lesquelles elle a arrêté le forfait de charges au montant qu'avaient retenu les premiers juges, à savoir 160 fr. par mois. Elle fait encore valoir que la Chambre des recours a enfreint les art. 270 CO et 4 OBLF en ne ramenant pas le montant du forfait à hauteur de celui payé par l'ancien locataire, qui était de 150 fr. par mois.

3.1 Le droit d'être entendu consacré à l'art. 29 al. 2 Cst. implique notamment l'obligation pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 134 I 83 consid. 4.1; 133 III 439 consid.

3.3). Savoir si la motivation présentée est convaincante est une question qui n'a rien à voir avec le droit à obtenir une décision motivée. A partir du moment où l'on peut discerner les motifs qui ont

guidé l'opinion des juges, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation est erronée (arrêt 4A_25/2007 du 25 mai 2007, consid. 3.3).

Dans l'arrêt critiqué, les juges cantonaux ont retenu que la notification des charges, par formule officielle du 18 mars 2009, était nulle selon l'art. 270 al. 2 CO, en raison du manque de clarté des motifs de hausse, lesquels se référaient aux termes antinomiques d'acomptes et de forfait. En l'absence du dépôt de probatoires par l'intimée, ces magistrats ont admis que le forfait, évalué par les premiers juges à 160 fr. par mois, n'était pas critiquable.

Quoi qu'en dise la recourante, cette motivation est limpide, de sorte qu'aucune transgression du droit d'être entendu n'entre en ligne de compte. Ce pan du moyen est infondé.

3.2 La seconde branche du grief est exempte de toute démonstration de violation du droit fédéral, au mépris de l'art. 42 al. 1 et 2 LTF. A son appui, la recourante se contente de se plaindre de la solution adoptée, sans dire en quoi elle ne serait pas en accord avec les normes de droit fédéral (art. 270 CO et 4 OBLF) dont elle s'est prévaluée. Ce volet du grief est irrecevable.

4.

Il suit de là que le recours doit être partiellement admis et que l'arrêt attaqué doit être annulé. Il est prononcé que le loyer initial mensuel net de la recourante est fixé à 1'070 fr., que le forfait initial mensuel de charges est fixé à 160 fr. et que le loyer initial mensuel net de la place de stationnement est fixé à 40 fr.

La cause sera renvoyée à l'autorité précédente pour déterminer à nouveau les frais et dépens de la procédure cantonale.

La recourante obtient, concernant l'appartement, une réduction du loyer initial de 22,5% alors qu'elle requérait une baisse de 36,2% et, concernant les charges, une réduction du forfait initial de 11,1% alors qu'elle concluait à une baisse de 16,6%. En revanche, concernant la place de stationnement, elle obtient l'entier de la réduction à laquelle elle concluait, ce qui représente 42,8%.

Tout bien pesé, il convient de mettre les frais de justice de l'instance fédérale par trois quarts à la charge de l'intimée et pour un quart à la charge de la recourante. L'intimée versera à la recourante une indemnité de dépens réduite selon cette proportion (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est partiellement admis, l'arrêt attaqué est annulé et il est prononcé ce qui suit:

I. Le loyer initial mensuel net dû par la recourante X. _____ pour l'appartement de 4 pièces que l'intimée Y. _____ SA lui loue au chemin des ... à Lausanne, selon contrat du 18 mars 2009, est fixé à 1'070 fr.

II. Le forfait initial mensuel de chauffage, eau chaude et frais accessoires généraux dû par la recourante sur la base du contrat susmentionné est fixé à 160 fr.

III. Le loyer initial mensuel net dû par la recourante pour la place de parc n° 32 que l'intimée lui loue au parking du chemin des ... à Lausanne, selon contrat du 18 mars 2009, est fixé à 40 fr.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'500 fr., sont mis à raison de 2'625 fr. à la charge de l'intimée et à raison de 875 fr. à la charge de la recourante.

3.

L'intimée versera à la recourante une indemnité de 2'000 fr. à titre de dépens réduits.

4.

La cause est renvoyée à l'autorité cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud

Lausanne, le 6 décembre 2012
Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Klett

Le Greffier: Ramelet