

BGer 4A_302/2021 vom 28. Januar 2022

Bundesgericht, 2022-01-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_302_2021

FR: TF 4A_302/2021 du 28 janvier 2022

IT: TF 4A_302/2021 del 28 gennaio 2022

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la partie qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), le recours est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire civile de droit du bail (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en la matière (art. 74 al. 1 let. a LTF). Le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1; 136 II 304 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). 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, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 139 I 22 consid. 2.3; 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5) ou ont été établies en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

E. 3

Les parties divergent sur trois points, premièrement, sur la preuve de la notification de la formule officielle lors de la conclusion du bail, deuxièmement, sur l'intérêt des locataires à agir en contestation du loyer initial et, troisièmement, sur la prescription de l'action en remboursement du trop-perçu.

E. 4

La bailleresse recourante soutient d'abord que la formule officielle a bien été notifiée aux locataires. Elle soutient que l'absence d'action sur la base d'un éventuel défaut de formule officielle de la première avocate que ceux-ci ont consultée dès mars 2014, démontrerait que la formule officielle figurait dans leur dossier.

E. 4.1.1

En vertu de l' art. 270 al. 2 CO , en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle, mentionnée à l' art. 269d CO , pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Vaud avait déjà fait usage de cette faculté au moment de la signature du contrat de bail entre les parties (art. 1 Loi VD du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire [LFOCL; BLV 221.315]; art. 1 Arrêté VD du 9 juillet 2001 rendant obligatoire la formule officielle au changement de locataire [ALFOCL; BLV 221.315.1]).

La formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée (ATF 121 III 56 consid. 2c; sur le contenu de la formule, cf. art. 19 al. 1 et 1bis OBLF [RS 221.213.11], applicable par analogie lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail en vertu de l' art. 19 al. 3 OBLF). Elle a pour but d'informer le locataire de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer, en lui fournissant toutes les indications utiles (ATF 137 III 547 consid. 2.3). Elle sert aussi à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire, de sorte que l'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer (ATF 120 II 341 consid. 3).

Lorsque la formule officielle n'a pas été employée par le bailleur alors qu'elle était obligatoire ou que la hausse de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire n'y a pas été motivée, le Tribunal fédéral a jugé, dans l'arrêt de principe publié aux ATF 120 II 341 consid. 5, que ce vice n'entraîne pas la nullité du contrat de bail dans son entier, mais seulement la nullité du loyer fixé. Certes, sauf disposition légale contraire sur la portée et les effets de la forme prescrite, l'acte juridique qui ne respecte pas la forme exigée par la loi n'est pas valable (art. 11 al. 2 CO). La finalité de la règle de forme est toutefois importante pour apprécier la situation juridique résultant d'un vice de forme, c'est-à-dire ses effets sur les rapports juridiques entre les parties. Considérant que la mention de l'ancien loyer et la motivation de la hausse contenus dans la formule officielle doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la majoration de loyer, de manière à ce qu'il puisse décider, en toute connaissance de cause, de contester le nouveau loyer ou de s'en accommoder, le Tribunal fédéral a donc limité, par une interprétation téléologique réductive de l' art. 270 al. 2 CO , les effets du vice de forme à la nullité de la seule fixation du loyer, en application de l' art. 20 al. 2 CO (ATF 120 II 341 consid. 3 à 5; cf. également ATF 140 III 583 consid. 3.2 et 3.3; 137 III 547 consid. 2.3; 124 III 62 consid. 2a; arrêts 4A_495/2019 du 28 février 2020 consid. 3.3, non publié in ATF 146 III 82 ; 4C.428/2004 du 1er avril 2005 consid. 3.1).

E. 4.1.2

Lorsque la remise de la formule officielle est contestée par le locataire, il appartient au bailleur de la prouver (art. 8 CC). Toutefois, lorsque le contrat de bail qui est envoyé au locataire - dont la réception n'est pas contestée - mentionne que la formule officielle y est annexée, le bailleur est, selon l'expérience générale de la vie, présumé avoir effectivement

mis le contrat de bail et la formule officielle dans l'enveloppe envoyée s'il est en mesure de produire une copie ou une photocopie de cette formule officielle contenant les indications nécessaires pour le bail en question (ATF 142 III 369 consid. 4.2).

E. 4.2

En l'espèce, la cour cantonale a retenu que la bailleresse n'avait pas prouvé la remise de la formule officielle aux locataires. Elle a relevé qu'il aurait suffi à la bailleresse de l'adresser par courrier recommandé ou de la faire contresigner par eux pour détenir la preuve de son utilisation. De même, il lui aurait été possible de mentionner sur le contrat de bail que les locataires avaient reçu cette formule en annexe, ce qui aurait emporté présomption de la remise effective en faveur de la bailleresse. La cour cantonale a encore relevé qu'il aurait suffi que la régie de la bailleresse applique sa procédure habituelle, soit que la formule soit envoyée pour signature aux locataires avant d'être signée par la gérance et retournée aux locataires, pour qu'elle puisse détenir la preuve de la notification. Ayant négligé de prendre ces mesures ordinaires, la bailleresse ne peut pas, par la suite, se plaindre de la difficulté de prouver la remise de la formule officielle. Cette preuve n'est de toute façon pas impossible à apporter aux yeux de la cour cantonale, puisqu'elle aurait encore pu être établie par témoignage.

La cour cantonale a encore considéré que l'inaction de la première avocate consultée par les locataires n'était pas de nature à démontrer que la formule officielle figurait dans le dossier des locataires. Toujours selon la cour cantonale, il est courant que les avocats effectuent le travail pour lequel ils ont été mandatés - en l'espèce, une action en suppression des défauts de la chose louée et réduction du loyer - mais ne recherchent pas d'autres actions qu'ils pourraient intenter. Tout au plus, cela pouvait constituer un indice dont la valeur probante ne suffisait pas à établir avec vraisemblance que la bailleresse aurait effectivement transmis le document litigieux aux locataires.

E. 4.3

A cette constatation des faits, la recourante oppose sa propre version sans en démontrer l'arbitraire. En effet, elle expose tant les éléments censés démontrer la présence de la formule officielle en mains des locataires que ceux censés démontrer la connaissance de leurs droits attachés à l'absence de formule officielle et le point de départ du délai de prescription qui en découle. Ainsi, pour la recourante, soit les locataires disposaient de la formule officielle, ce que l'absence de réaction de leur première mandataire devait démontrer, soit ils ne l'avaient pas, mais l'examen du dossier par leur mandataire aurait dû révéler ce défaut, et la connaissance de celui-ci par leur avocate devait leur être imputable, faisant ainsi partir le délai de prescription de l' art. 67 al. 1 CO .

La recourante ne faisant qu'évoquer la première motivation de la cour cantonale pour se concentrer sur la seconde (cf. consid. 6.4-6.5 ci-dessous), elle ne démontre pas en quoi la cour cantonale aurait commis l'arbitraire en retenant que les locataires n'avaient jamais reçu la formule officielle. Son grief critiquant l'établissement des faits par la cour cantonale est par conséquent irrecevable.

E. 5

La recourante soutient ensuite que le droit des locataires d'agir en nullité du bail est prescrit.

E. 5.1

En ce qui concerne l'intérêt du locataire à l'action en contestation du loyer initial, le Tribunal fédéral distingue selon que le bail dure encore ou qu'il a pris fin.

E. 5.1.1

Tant que dure le bail qui a été conclu sans que soit utilisée la formule officielle ou sans que la hausse de loyer n'y soit motivée, le locataire peut en principe toujours se prévaloir du vice de forme affectant la notification du loyer initial, ne serait-ce que pour obtenir la fixation des loyers futurs, et ce indépendamment de l'éventuelle prescription de l'action en restitution des parts de loyer versées indûment, l'abus de droit étant réservé (art. 2 al. 2 CC) (arrêt 4A_495/2019 du 28 février 2020 consid. 3.5 et les références citées, non publié in ATF 146 III 82).

E. 5.1.2

Lorsque le bail a pris fin, seules les règles de la prescription de l' art. 67 CO - l' art. 128 ch. 1 CO ne s'appliquant pas (ATF 130 III 504 consid. 6.2, arrêt 4A_552/2020 du 12 mars 2021 consid. 3.1) - peuvent constituer une limite à l'intérêt du locataire à agir en justice, l'abus de droit étant réservé. Tant que son action en répétition de l'indu n'est pas prescrite ou que le débiteur n'a pas soulevé l'exception de prescription (art. 142 CO), le locataire a également un intérêt à son action en contestation et en fixation judiciaire du loyer (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3).

E. 5.2

En l'espèce, les locataires intimés ont un intérêt à l'action en contestation du loyer initial dès lors que leur bail perdurait au moment de l'ouverture de l'action.

E. 6

La recourante soutient enfin que le droit des locataires au remboursement du trop-perçu est prescrit et qu'ils ne peuvent pas bénéficier de la présomption d'ignorance de l'exigence de la formule officielle en raison de sa longue utilisation dans le canton de Vaud.

E. 6.1

L'action en répétition de l'indu de l' art. 67 CO se prescrit par trois ans (mais en l'espèce par un an conformément à l'ancien art. 67 al. 1 CO , qui lui est applicable) à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans à compter de la naissance de ce droit.

Le créancier a connaissance de son droit de répétition - et le délai de prescription relatif commence à courir (art. 67 al. 1 CO) - lorsqu'il connaît suffisamment d'éléments pour fonder et motiver son action en justice, laquelle n'a pas besoin d'être chiffrée (art. 85 CPC). Cela suppose qu'il ait connaissance de la mesure approximative de l'atteinte à son patrimoine, de l'absence de cause du déplacement de patrimoine et de la personne de l'enrichi. Est déterminant le moment de la connaissance effective de sa prétention, et non celui où il aurait pu ou dû connaître son droit en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (ATF 146 III 82 consid. 4.1.3; 140 III 583 , consid. 3.2.2; arrêts 4A_254/2016 du 10 juillet 2016 consid. 3.1.3.1; 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.2 et 4.2). L'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) demeure toujours réservé (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4).

E. 6.2

Dans le cas du locataire qui n'a pas reçu la formule officielle obligatoire en vertu de l' art. 270 al. 2 CO , la connaissance effective intervient lorsque le locataire sait que l'absence de cette formule, respectivement de l'indication du loyer du locataire précédent ou de la motivation de la hausse, entraîne la nullité du loyer initial, que le loyer qu'il a versé était trop élevé et qu'il était, partant, abusif (ATF 113 II 187 consid. 1a; arrêt 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.2).

E. 6.2.1

Dans l' ATF 140 III 583 , le Tribunal fédéral a confirmé que l'ignorance du locataire est présumée.

Il a ainsi jugé que le locataire qui n'a pas de connaissances spécifiques en droit du bail n'apprend l'exigence de la formule officielle que lorsqu'il cherche conseil auprès d'un avocat et que cette question est effectivement abordée (arrêts 4A_254/2016 précité consid. 3.2.2; 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.4).

Récemment, dans l' ATF 146 III 82 , le Tribunal a toutefois ajouté que l'on peut légitimement s'interroger sur le point de savoir si, de nos jours, l'ignorance présumée du locataire, quant au caractère obligatoire de la formule officielle et aux conséquences attachées à l'absence de celle-ci, se justifie encore, dès lors que l'usage de la formule officielle a été rendu obligatoire il y a plus de vingt-cinq ans dans le canton de Vaud, que cette exigence a été rappelée à réitérées reprises par le Tribunal fédéral dans plusieurs arrêts publiés et qu'il est possible de se renseigner aisément sur ce point en effectuant une simple recherche sur internet ou en consultant le site d'associations militant en faveur de la défense des droits des locataires (consid. 4.1.3).

E. 6.2.2

Cette considération a suscité des réactions dans la doctrine. CARRON a relevé qu'on ne saurait opposer l'utilisation de la formule officielle depuis plus de vingt-cinq ans dans le canton de Vaud à un locataire qui conclut son premier bail ou vient s'installer dans ce canton, attendre de lui qu'il fasse une recherche à propos de la formule officielle alors qu'elle ne lui a justement pas été remise, ni qu'il consulte le site d'une association de protection des locataires alors qu'aucun litige n'est ouvert (BLAISE CARRON, Nullité du loyer initial : intérêt du locataire à agir en fixation judiciaire du loyer, délais de prescription relatif et absolu de la créance en restitution du trop-perçu [arrêt 4A_495/2019], Newsletter Bail.ch avril 2020, p. 4).

KOLLER a notamment relevé qu'en cas d'abandon total de la présomption d'ignorance du locataire, le bailleur n'aurait plus aucun intérêt à utiliser la formule officielle si la violation de cette obligation demeurerait sans effet (THOMAS KOLLER, N ichtigkeit des Anfangsmietzinses mangels Verwendung des nach kantonalem Recht vorgeschriebenen Formulars; Beginn des Laufs der absoluten Verjährungsfrist für die Rückforderung des zu viel Bezahlten (Art. 67 Abs. 1 und Art. 270 Abs. 2 OR), ZBJV 7-8/2021, p. 458).

Il a également été soutenu qu'il ne pouvait être attendu d'un locataire qui ne suit pas la jurisprudence du Tribunal fédéral par métier - tel qu'un avocat -, qu'il doive la suivre afin de se renseigner sur l'existence de la formule officielle (EVA CELLINA/GRÉGOIRE GEISSBÜHLER, Picasso, période verte - Prescription des loyers payés indûment, in : Commentaire de jurisprudence numérique du 15 mars 2021, n. 24; THOMAS KOLLER, op. cit., p. 458). De plus, les informations publiées par ces associations ne bénéficiant pas

d'une empreinte officielle, elles seraient susceptibles d'être erronées ou controversées (cf. EVA CELLINA/GRÉGOIRE GEISSBÜHLER, op. cit., n. 30).

E. 6.2.3

L'interrogation que le Tribunal fédéral manifestait dans cet arrêt ne visait que l'appréciation des preuves. Elle invitait le juge du fait à vérifier, par appréciation des preuves, si le locataire demandeur doit bénéficier de la présomption d'ignorance compte tenu de l'ensemble des circonstances. Tel ne serait notamment pas le cas si le locataire avait des connaissances spécifiques en droit du bail (cf. arrêt 4A_129/2011 précité consid. 2.4), s'il avait déjà loué un appartement pour lequel il avait reçu la formule officielle, ou s'il avait été impliqué dans une précédente procédure de contestation du loyer initial.

E. 6.3

En ce qui concerne le dies a quo du délai absolu de dix ans, lorsque l'enrichissement illégitime résulte de plusieurs prestations successives effectuées sans cause valable, les prétentions en répétition de l'indu naissent et deviennent exigibles lorsque tous les éléments fondant l'obligation de restituer les montants indûment perçus sont réunis, c'est-à-dire à partir de chaque versement. Chacun d'eux constitue en effet un acte nouveau et distinct des autres (ATF 146 III 82 consid. 4.3.4; 86 II 18 consid. 7).

E. 6.4

En l'espèce, la cour cantonale a retenu qu'était déterminant le moment de la connaissance effective de leurs prétentions par les locataires, en ce qui concerne le point de départ du délai relatif de prescription d'un an, et non celui où les locataires auraient pu connaître leurs droits. Elle a ainsi constaté que les locataires ont eu connaissance de leurs droits dès que leur deuxième mandataire, Me Wiebach, s'est saisie de leur dossier en octobre 2015. Selon la cour cantonale, le comportement des locataires démontre qu'ils n'en ont pas eu connaissance avant. En effet, elle a considéré que s'ils avaient eu connaissance de leurs droits dès mars 2014, les locataires n'auraient pas conclu une convention le 15 décembre 2014 fixant le montant du loyer à 3'813 fr. par mois dès le 1er septembre 2014. Ils auraient agi dès la connaissance de leurs droits ou, s'ils y avaient renoncé, ils n'auraient alors jamais agi.

En outre, la cour cantonale a considéré que les locataires étant néerlandophones et ayant eu recours aux services d'un interprète lors de l'audience du 15 décembre 2014, il ne leur suffisait pas d'une simple recherche sur internet pour déterminer si leur district requérait l'utilisation par le bailleur d'une formule officielle.

E. 6.5

En ce qui concerne le moment de la connaissance de leurs droits par les locataires, la recourante soutient que, même si les locataires n'avaient pas personnellement connaissance de leurs droits au moment où ils ont consulté leur première avocate, Me E._____, la connaissance de cette dernière en ce qui concerne les conséquences de l'absence de formule officielle, leur serait imputable. Ce faisant, elle méconnaît que la jurisprudence exige la connaissance effective par les locataires. Ainsi seul est décisif, le fait de savoir si la question de la nullité du loyer initial avait été ou non effectivement abordée lors de la consultation de cette avocate (arrêt 4A_254/2016 précité consid. 3.2.2; cf. également LAURENT BIÉRI, Formule officielle et présomption d'ignorance du locataire, Jusletter du 12 octobre 2020, n. 17).

Or, la mission de la première avocate dans le cas d'espèce était d'intervenir pour un cas de défauts de l'objet loué. Par la suite les locataires ont conclu à l'adaptation du loyer à l'évolution du taux hypothécaire. Il n'était pas nécessaire dans un tel cas d'examiner la présence d'une formule officielle dans le dossier des locataires. Son absence n'implique pas non plus nécessairement que l'avocate ait abordé cette question lors de la consultation. La recourante ne démontre par ailleurs pas que l'appréciation par la cour cantonale de l'ignorance des locataires de leurs droits serait arbitraire. En effet, les locataires n'ont eu connaissance du fait que l'absence de la formule officielle entraînait la nullité du loyer initial et qu'une partie de leur loyer versé l'était en trop, que dès que leur seconde mandataire le leur a appris.

E. 6.6

Le dies a quo du délai relatif de l' art. 67 al. 1 CO n'est pas déterminé précisément en l'espèce puisque la date exacte à laquelle Me Wiebach a informé les locataires de l'absence de formule officielle et de ses conséquences n'est pas connue. Cependant, ceux-ci l'ont consultée afin de contester l'avis comminatoire qu'ils ont reçu le 15 octobre 2015 et ont introduit leur action par une requête en conciliation le 26 novembre 2015. La question de la date précise de la connaissance de leurs droits par les locataires peut rester ouverte dès lors qu'elle est intervenue entre le 15 octobre et le 26 novembre 2015. Dans tous les cas, les locataires ont agi avant l'écoulement du délai relatif d'un an, selon la teneur de l' art. 67 al. 1 CO en vigueur avant le 1er janvier 2020.

Par conséquent, ils ont effectivement eu connaissance de l'existence de la formule officielle ainsi que de leurs droits dès qu'ils ont consulté leur seconde avocate qui les a rendus attentifs au manquement du bailleur, soit après le 15 octobre 2015.

Le grief de la recourante concernant la prescription de l'action en remboursement du trop-perçu doit donc être rejeté dans la mesure où il est recevable.

E. 7

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge de son auteur (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.