

BGer 4A_408/2020 vom 16. September 2020

Bundesgericht, 2020-09-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_408_2020

FR: TF 4A_408/2020 du 16 septembre 2020

IT: TF 4A_408/2020 del 16 settembre 2020

Erwägungen

E. 1

En juillet 2015, la locataire D. _____ a conclu un contrat de bail à loyer avec A. _____, B. _____ et C. _____, propriétaires-baillereses de l'objet loué. Celui-ci était un appartement de quatre pièces et demie au quatrième étage d'un immeuble sis à Lausanne. Le loyer mensuel net prévu dans le contrat s'élevait à 2'750 fr., montant auquel s'ajoutaient un acompte de 300 fr. pour les frais de chauffage, d'eau chaude et les frais accessoires ainsi que le loyer d'une place de parc de 250 fr. Le bail, conclu pour une durée déterminée, était censé prendre fin le 30 juin 2018.

L'état des lieux d'entrée a eu lieu le 10 août 2015. A la suite de mésententes entre les parties, le bail a été résilié, d'un commun accord, le 31 octobre 2015.

Le 5 janvier 2016, D. _____ a eu connaissance, lorsqu'elle a consulté une avocate, de la possibilité d'invoquer la nullité du loyer prévu contractuellement faute de remise de la formule officielle de notification du loyer initial lors de la conclusion du bail.

E. 2

Après l'échec de la procédure de conciliation initiée le 17 mars 2017, la locataire a déposé une demande devant le Tribunal des baux concluant à ce que le loyer soit fixé à 1'000 fr. du 1er août au 31 octobre 2015 (I), à la restitution du trop-perçu (II), à ce que la garantie de loyer de 8'500 fr. soit intégralement libérée en sa faveur (III) et à ce qu'il soit donné ordre à la partie baileresse de retirer une poursuite introduite à son encontre (IV).

Le 22 novembre 2017, les parties sont parvenues à un accord concernant les conclusions III et IV.

Lors d'une audience tenue le 28 février 2018, le Tribunal des baux a informé les parties qu'il rendrait un jugement préjudiciel sur la seule question de la validité du loyer initial.

Statuant le 26 avril 2018, le Tribunal des baux a jugé que le loyer initial était nul. En substance, il a considéré qu'il était douteux que la formule officielle de notification du loyer initial ait été remise à la locataire. De toute manière, l'éventuelle remise de la formule était irrégulière puisque le formulaire prétendument utilisé n'avait pas été agréé par le canton de Vaud. La communication de cette formule étant nulle, le loyer convenu l'était aussi.

Par arrêt du 3 décembre 2018, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a confirmé ce jugement préjudiciel. Cet arrêt n'a fait l'objet d'aucun recours au Tribunal fédéral.

Par jugement du 26 juin 2019, le Tribunal des baux a condamné les défenderesses, solidairement entre elles, à payer à la demanderesse le montant de 3'300 fr. correspondant au loyer perçu en trop depuis le 1er août 2015 jusqu'au 31 octobre 2015. Il a rejeté

entièrement les autres conclusions prises par les parties.

Saisie d'un appel des défenderesses, la cour cantonale l'a rejeté dans la mesure de sa recevabilité par arrêt du 13 juillet 2020. Elle a mis les frais judiciaires à la charge des appelantes, solidairement entre elles.

E. 3

Contre cet arrêt, A. _____, B. _____ et C. _____ (ci-après: les recourantes) forment un recours dans lequel elles invitent le Tribunal fédéral à admettre leur recours et à dire qu'il y a " prescription de l'action en réclamation de la formule loyer initial ouverte tardivement par le locataire... ".

D. _____ (ci-après: l'intimée) et l'autorité précédente, qui a produit le dossier de la cause, n'ont pas été invitées à déposer une réponse.

E. 4

Le Tribunal fédéral examine d'office la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 134 III 115 consid. 1).

En l'occurrence, la valeur litigieuse n'atteint pas le minimum légal de 15'000 fr. prévu en matière de droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF) et la contestation ne soulève aucune question juridique de principe au sens de l' art. 74 al. 2 let. a LTF . Partant, seule la voie du recours constitutionnel subsidiaire est ouverte (art. 113 ss LTF).

E. 5.1

Comme son intitulé l'indique, le recours constitutionnel subsidiaire peut être formé pour violation des droits constitutionnels (art. 116 LTF), dont la garantie contre l'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. Le Tribunal fédéral n'examine que les griefs expressément soulevés et motivés conformément au principe d'allégation (art. 106 al. 2 et 117 LTF). Le recourant doit indiquer quel droit ou principe constitutionnel a été violé par l'autorité précédente et dans quelle mesure, en présentant une argumentation claire et circonstanciée; des critiques simplement appellatoires ne sont pas admissibles (ATF 143 II 283 consid. 1.2.2 p. 286; 142 III 364 consid. 2.4 p. 368; 139 I 229 consid. 2.2 p. 232; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246).

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits constatés par l'autorité précédente (art. 118 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis en violation du droit au sens de l' art. 116 LTF (art. 118 al. 2 LTF), en particulier s'ils résultent d'une appréciation arbitraire des preuves (art. 9 Cst.). Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur des critiques de type appellatoire portant sur l'état de fait ou sur l'appréciation des preuves (art. 117 et 106 al. 2 LTF ; cf. ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; 136 I 49 consid. 1.4.1 p. 53; 136 II 489 consid. 2.8 p. 494; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246; 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 255).

E. 5.2

En vertu du principe de l'épuisement des griefs, tant sur le plan procédural que sur le plan matériel, la partie recourante ne peut pas invoquer des moyens de fait qu'il n'a pas soulevés devant l'autorité cantonale, pour obtenir un résultat plus favorable en procédure de recours (art. 75 al. 1 LTF ; ATF 134 III 524 consid. 1.3). De tels moyens sont en effet nouveaux et, partant, irrecevables (art. 99 al. 1 LTF).

E. 6

En l'occurrence, le recours ne satisfait manifestement pas à ces exigences.

Tout d'abord, la conclusion des recourants tendant à ce que le Tribunal fédéral constate, en substance, que la prescription de l'action en restitution des montants versés indûment est acquise, est nouvelle et partant irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

Ensuite, bien qu'ils tentent de démontrer le contraire, les recourantes n'ont pas valablement soulevé le moyen tiré de l'exception de prescription devant l'autorité précédente, de sorte que le moyen est irrecevable. A cet égard, il convient de souligner que le Tribunal des baux, dans son jugement, a considéré que les recourantes n'avaient pas fait valoir l'exception de prescription. Contrairement à ce que soutiennent les recourantes, le simple fait qu'elles aient fait figurer dans leur mémoire d'appel, la mention " Demande rétroactive d'exception de prescription ", suivie d'une citation d'un arrêt du Tribunal fédéral, dépourvue de toute motivation, ne suffit pas à démontrer qu'elles auraient valablement soulevé, en temps utile, l'exception de prescription ni qu'elles auraient véritablement critiqué les considérations faites sur ce point par le Tribunal des baux. Quoi qu'il en soit, la critique de type appellatoire formulée par les recourantes à l'appui de leur grief d'arbitraire s'écarte des faits constatés souverainement par la cour cantonale et, partant, est irrecevable.

Pour le surplus, les critiques émises par les recourantes sous l'angle de l' art. 317 CPC relativement à la décision des juges précédents d'écarter certaines pièces produites au stade de l'appel sont insuffisamment motivées et, partant, irrecevables. Au demeurant, les intéressées se réfèrent à tort à un arrêt du Tribunal fédéral dans lequel celui-ci retient que les nova sont recevables en appel, même si les conditions de l' art. 317 al. 1 CPC ne sont pas réunies, lorsque la maxime inquisitoire illimitée est applicable (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1). En effet, l' art. 247 al. 2 CPC , applicable au présent litige, prévoit la maxime inquisitoire simple et non la maxime inquisitoire illimitée (ATF 141 III 569).

Enfin, la critique relative au calcul du rendement opéré par les juges précédents ne répond pas davantage aux exigences de motivation rappelées ci-dessus. En effet, dans les quelques lignes qu'elles consacrent à cette question, les intéressées se contentent d'exposer, leur propre appréciation des faits, sans s'attacher à démontrer en quoi l'arrêt attaqué serait entaché d'arbitraire.

Il s'ensuit que le recours formé devant le Tribunal fédéral est manifestement irrecevable, ce qu'il convient de constater selon la procédure simplifiée (art. 108 al. 1 let. a et b LTF).

E. 7

Les recourantes, qui succombent, seront condamnées solidairement à payer les frais de la procédure fédérale (art. 66 al. 1 et 5 LTF). En revanche, elles n'auront pas à verser d'indemnité pour les dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

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