

# VD\_FINDINFO HC / 2013 / 249 vom 3. April 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-04-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2013\\_\\_\\_249](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___249)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 249 du 3 avril 2013

IT: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 249 del 3 aprile 2013

## Regeste

BAIL À LOYER, LOYER, AUGMENTATION{EN GÉNÉRAL}, FORMULE OFFICIELLE, NULLITÉ, ABUS DE DROIT, PRESCRIPTION, RÉPÉTITION{ENRICHISSEMENT ILLÉGITIME} | 2 CC, 4 CC, 253 CO, 269d CO, 305 CO, 67 al. 1 CO

## Erwägungen

### E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, pour autant, dans les affaires exclusivement patrimoniales, que la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 126). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC). En l'espèce, l'appel est dirigé contre un jugement du Tribunal des baux annulant des hausses de loyer d'un montant global de 150 francs. La différence de loyer annuel divisant les parties s'élève ainsi à 1'800 francs. Il s'agit de capitaliser ce dernier montant conformément à l'art. 92 al. 2 CPC qui prévoit que les prestations périodiques de durée indéterminée sont capitalisées à raison de vingt fois le montant de la prestation annuelle. Au montant capitalisé (36'000 fr.) s'ajoute encore la somme de 12'600 fr. correspondant à la valeur litigieuse relative à la conclusion reconventionnelle des appelantes (conclusion I ch. II de l'appel). Ainsi, le seuil de 10'000 fr. est dépassé puisque la valeur litigieuse s'élève à 48'600 francs. Pour le surplus, l'appel est formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte qu'il est recevable à la forme.

### E. 2

a) L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (HohI, Procédure civile, tome II, 2ème éd., Berne 2010, n. 2399). L'autorité d'appel applique le droit d'office: elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance (HohI, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489). b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant

cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et réf. citées). En l'occurrence, les pièces produites par les appelantes ressortent toutes du dossier de première instance, de sorte qu'elles sont recevables.

### E. 3

a) Les appelantes ne remettent pas en cause la nullité des hausses de loyer litigieuses constatée par le premier juge. Elles invoquent en premier lieu une violation de l'art. 2 al. 2 CC (Code civil du 10 décembre 1907; RS 210), les intimés ayant selon elles commis un abus de droit en se prévalant très tardivement de cette nullité, soit neuf et six ans après la notification des avis de majoration. A l'appui de leur raisonnement, elles se réfèrent à plusieurs arrêts du Tribunal fédéral décrivant les conditions qui doivent être remplies pour admettre un abus de droit d'un locataire ayant soulevé après une longue période le moyen de la nullité d'un loyer initial ou d'une hausse de loyer (TF 4A\_409/2007 du 14 janvier 2008; TF 4A\_305/2011 du 7 novembre 2011 et TF 4A\_647/2011 du 26 janvier 2012). b) A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 135 III 162 c. 3.3.1 et les arrêts cités). S'agissant de la nullité du loyer initial ou de celle d'une hausse de loyer, l'abus de droit peut entrer en considération lorsque la partie a eu conscience d'emblée du vice de forme et qu'elle s'est abstenue intentionnellement de le faire valoir sur-le-champ afin d'en tirer avantage par la suite (ATF 123 III 70 c. 3c; ATF 113 II 187 c. la; TF 4A\_185/2008 du 24 septembre 2008 c. 2.2; TF 4A\_490/2011 du 10 janvier 2012 c. 3.2; TF 4A\_129/201 I du 28 avril 2011 c. 2.3). Eu égard à la finalité protectrice des règles de forme relatives à la fixation du loyer initial (ou à la majoration de loyer), le juge doit toutefois se montrer restrictif dans son appréciation et n'admettre qu'exceptionnellement l'abus de droit (TF 4C.59/2003 du 26 mai 2003). c) En l'espèce, les appelantes n'établissent pas que les intimés aient eu connaissance du vice de forme présenté par les avis de hausse de loyer des 18 novembre 2003 et 7 août 2006; rien n'indique non plus que ces derniers auraient sciemment caché leur prise de conscience du vice dans le but d'en tirer profit ultérieurement. Le premier juge a au contraire constaté que les intimés ignoraient les exigences légales en lien avec la notification d'une hausse de loyer, de même que leurs droits en la matière, avant que l'ASLOCA ne les renseigne à ce sujet, soit en juillet 2011 au plus tôt (jgt, p. 9). Les appelantes se contentent d'affirmer que les intimés disposaient de cette information lors de la notification des avis de hausse, mais cette simple allégation n'est pas suffisante pour emporter la conviction de la cour de céans au détriment de la version retenue par le premier juge et fondée notamment sur une pièce matérielle (quittance délivrée le 4 juillet 2011 par l'ASLOCA faisant état de l'adhésion des intimés à cette association, produite par ces derniers lors de l'audience de jugement). De surcroît, il paraît de toute manière plus vraisemblable que les intimés se soient rendus compte des informalités uniquement au moment où ils se sont attachés les services d'un organisme spécialisé en droit du bail, en juillet 2011; ils n'ont alors pas attendu, mais ont réagi en

introduisant une requête le 1<sup>er</sup> octobre 2011 auprès de la commission de conciliation en matière de baux à loyer, qui a donné lieu à la présente procédure. Ainsi, le fait que les intimés se soient acquittés du loyer majoré selon les avis litigieux pendant six, respectivement huit ans, n'est pas suffisant, à lui seul, pour faire admettre qu'ils commettent un abus de droit en arguant de la nullité des hausses (TF 4A\_647/2011 du 26 janvier 2012 c. 4.2 et TF 4C\_134/2001 du 18 octobre 2001, qui traite du paiement d'un loyer majoré durant environ dix ans). Mal fondé, ce moyen des appelantes doit être rejeté.

#### **E. 4**

a) Il est également reproché au premier juge de n'avoir pas respecté l'art. 4 CC en ne tenant pas compte du courrier des intimés du 15 août 2006 (pce 7 jointe à l'appel) qui établit le caractère consensuel des hausses de loyer. Dans ce contexte conventionnel, les appelantes n'auraient pas été tenues de faire usage d'une formule officielle, conformément aux principes posés par le Tribunal fédéral dans le cas de figure de la modification du bail qui n'est pas unilatérale, mais résulte d'un accord entre les parties. b) Dans un arrêt de principe du 28 mars 1995 (publié in MP 1995 p. 145), le Tribunal fédéral a décidé qu'à côté de la modification unilatérale du loyer par le bailleur, expressément réglée par la loi, les parties avaient la possibilité, d'un commun accord, de modifier leur contrat de manière bilatérale; tant que le but protecteur de la loi n'était pas éludé, il a estimé qu'il n'était pas nécessaire que les exigences de forme valables pour les modifications unilatérales s'appliquent aux modifications conventionnelles. Ultérieurement, le Tribunal fédéral a précisé qu'en ayant renoncé à un contrôle officiel des loyers, on avait laissé au locataire la faculté de contester ou non le caractère éventuellement abusif de la contrepartie mise à sa charge pour l'utilisation de la chose. La renonciation à user de son droit de contester le loyer pouvait donc conduire un locataire à payer, consciemment et de son plein gré, un montant objectivement trop élevé pour l'objet du bail. Dans cette mesure, la liberté contractuelle n'était pas restreinte par les dispositions sur les loyers abusifs. Il fallait cependant que le locataire soit informé de ses droits à cet égard et ne subisse aucune pression (ATF 123 III 70 c. 3a). Une modification consensuelle du contrat de bail, pour qu'elle ne fasse pas échec au but de protection de la formule, implique que l'information du locataire, s'agissant de la possibilité de contester le loyer, soit garantie d'une autre manière et que tout moyen de pression, notamment sous forme d'une menace de résiliation, puisse être exclu. Une modification consensuelle du contrat ne permet de renoncer aux exigences de forme que s'il est établi que le locataire a été informé de la possibilité de contester la modification du loyer, qu'en renonçant à la formule officielle, il a également renoncé par avance en toute connaissance de cause à cette possibilité et, surtout, que si l'on peut exclure qu'il a agi sous la pression (ATF 123 III 70 c. 3b). Enfin, dans un arrêt plus récent, le Tribunal fédéral a considéré qu'en présence d'une hausse de loyer consensuelle dont le locataire contestait la validité formelle, il fallait d'abord se demander si l'on se trouvait dans un cas d'application de l'art. 269d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), c'est-à-dire d'une hausse de loyer devant entrer en vigueur pour la prochaine échéance du bail. Si tel n'était pas le cas, la question de la validité formelle de la hausse ne se posait pas. Ainsi, dans l'hypothèse d'une hausse de loyer consensuelle devant entrer immédiatement en vigueur, le locataire ne pouvait invoquer l'absence de la formule officielle prévue par l'art. 269d CO (ATF 128 III 419). En vertu du principe de la fidélité contractuelle, les parties sont liées par leur accord jusqu'à son échéance, de sorte que le bailleur ne peut modifier unilatéralement le loyer avant le prochain terme de résiliation (sous réserve d'une clause d'indexation ou d'échelonnement). Par conséquent, il suffit au locataire de refuser de signer un avenant pour

que toute modification du bail soit exclue avant l'échéance. Dans le cas que le Tribunal fédéral avait à trancher, on pouvait présumer que le locataire, commerçant de son état, ne pouvait ignorer qu'il avait conclu un contrat devant durer encore quatre ans et qui ne pouvait être modifié unilatéralement avant l'échéance. Rien ne donnait à penser, dans ce cas, que son approbation de la hausse de loyer ne résultait pas d'une volonté libre et éclairée. c) En l'espèce, ainsi que le premier juge l'a justement relevé (jgt, p. 6), les appelantes n'ont pas établi avoir informé leurs locataires de leur droit de contester les hausses litigieuses. De surcroît, rien ne permet d'admettre que ces derniers en auraient pris connaissance d'une manière ou d'une autre. A cet égard, le courrier du 15 août 2006 invoqué par les appelantes ne leur est d'aucun secours, bien au contraire: il en ressort clairement que les locataires ont exprimé leur consentement à contrecœur, en annonçant même un départ en cas de nouvelle hausse. A la lecture de cette lettre, on peut sérieusement supposer que les intimés se seraient opposés à ces hausses s'ils avaient su que la loi leur en donnait la faculté. Ainsi, non seulement cette pièce n'appuie nullement l'argumentation des appelantes, mais elle renforce le raisonnement convaincant du premier juge sur ce point. Cela étant, il n'y a pas lieu de qualifier les hausses litigieuses de consensuelles et les appelantes n'étaient pas dispensées de faire usage de la formule officielle. Le grief des appelantes, mal fondé, doit être rejeté.

#### **E. 5**

Dans un troisième moyen, les appelantes contestent la solution retenue par le premier juge à propos de leur exception tirée de la prescription de l'action pour cause d'enrichissement illégitime engagée par les intimés. Selon elles, ces derniers ont eu connaissance "de leur droit de contester les hausses de loyer dans le délai de 30 jours et, corollairement, de l'obligation du bailleur de notifier les actes relatifs à leur contrat de bail sur formules officielles" et, en conséquence, la prescription de l'art. 67 al. 1 CO est acquise, puisqu'ils n'ont pas agi dans l'année suivant les hausses de loyer. Ici également, le point de vue des appelantes ne peut être suivi. Les intimés ont été informés pour la première fois de leur droit de répétition en juillet 2011 seulement (cf. supra, ch. 2/c) et ont ouvert action en paiement devant la commission de conciliation le 1<sup>er</sup> octobre 2011, soit bien avant l'échéance du délai de prescription d'une année de l'art. 67 al. 1 CO. Le moyen tiré de la prescription se révèle dès lors infondé, comme retenu à juste titre par le premier juge.

#### **E. 6**

Enfin, les appelantes soutiennent que la cave occupée par les intimés dans l'immeuble abritant l'appartement loué, qui n'est pas mentionnée dans le bail portant sur ce logement, ne leur a pas été remise à bien plaisir, contrairement à ce que le premier juge a considéré, les intimés ayant pris possession de cette cave sans leur accord en 2002 et pour leur seul usage après s'être emparés de la clé y donnant accès. Elles estiment donc qu'un contrat de bail a de ce fait bien été conclu et qu'il ne s'agissait pas d'une mise à disposition gratuite et à bien plaisir, de sorte que les intimés doivent leur verser un loyer de 200 fr. pour la période s'étendant du 1<sup>er</sup> mars 2007 au 31 mai 2012, ce qui correspond au total à la somme de 12'600 fr. dont ils réclament le paiement à titre reconventionnel. Sur ce dernier point, l'appel se révèle à nouveau mal fondé. En effet, la conclusion d'un bail portant sur la cave ne saurait à l'évidence découler d'une simple et seule occupation tolérée durant une décennie par les propriétaires successifs, qui plus est sans une quelconque réserve. Dans la mesure où les appelantes ne présentent pas la moindre ébauche de preuve allant dans le sens d'un échange de volontés concordantes portant sur l'usage de la cave, pendant une certaine

durée, moyennant le paiement d'un loyer (Bohnet/Dietschy, Bohnet/Montini [éd.], Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, nn. 58 à 68 ad art. 253 CO et les réf. citées), on doit admettre que l'usage de cet objet a été soit conféré gratuitement aux locataires, sous la forme d'un prêt à usage au sens des art. 305 et ss CO, soit intégré implicitement par les parties dans les dépendances de l'appartement loué (sur la question de l'assimilation de l'accessoire à l'appartement objet du bail, voir Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 126). Le premier juge a retenu la première solution. La question de savoir s'il ne s'agissait en l'occurrence pas plutôt d'une intégration implicite dans les dépendances de l'objet loué peut demeurer indécise, dès lors que les appelantes échouent clairement dans la preuve des éléments constitutifs d'un bail séparé portant sur la cave.

#### **E. 7**

En conclusion, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté en application de la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'486 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]; 92 al. 2 CPC), sont mis à la charge des appelantes, qui succombent, solidairement entre elles (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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