

VD_FINDINFO HC / 2016 / 1076 vom 11. November 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-11-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___1076

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 1076 du 11 novembre 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 1076 del 11 novembre 2016

Regeste

LOYER INITIAL, BAIL À LOYER, FORMULE OFFICIELLE, FARDEAU DE LA PREUVE | 8 CC, 270 CO

Erwägungen

E. 1

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]) par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant le tribunal de première instance et capitalisées selon l'art. 92 al. 2 CPC, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC), l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf.) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

E. 3

Les appelants font tout d'abord valoir une lacune dans l'état de fait du jugement en ce sens qu'il omettrait de mentionner le fait que la formule officielle originale de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, de couleur verte et signée par la gérance, se trouverait dans le dossier de la gérance de l'intimée. Il est fait droit à cette requête en ce sens que l'état de fait a été complété par les déclarations d' [...], même si cet élément n'est pas déterminant dans la résolution du litige.

E. 4.1

Les appelants soutiennent que la lettre-type adressée le 17 juin 2003 aux locataires se référait à un formulaire en deux exemplaires – l'un vert et l'autre blanc – d'une notification de loyer lors de la conclusion d'un bail, que la pratique de la gérance était d'envoyer le formulaire de couleur verte dans un courrier ultérieur dans lequel elle renvoyait aux locataires leur exemplaire du bail signé par le bailleur et qu'en l'occurrence, le formulaire original de couleur verte était resté dans le dossier de la gérance, ce qui prouverait qu'il n'avait pas été envoyé en annexe au pli du 17 juin 2003. Quant au formulaire blanc qui

aurait été adressé aux locataires à cette date, il ne serait pas valable puisque la formule officielle agréée le 30 mars 2000 par le Département de l'économie serait de couleur verte. Selon eux, le bailleur n'aurait ainsi pas établi la remise de la formule aux locataires, de sorte que le montant du loyer initial serait nul.

E. 4.2.1

Aux termes de l'art. 270 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. a) ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (let. b). Selon 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 pour la conclusion de tout nouveau bail. Le Canton de Vaud a fait usage de la faculté conférée par l'art. 270 al. 2 CO en cas de pénurie de logements, en édictant la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL ; RSV 221.315). Selon l'art. 4 de cette loi, il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts en location, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5 % du parc locatif. L'arrêté du Conseil d'Etat du 9 juillet 2001 en vigueur lors de la conclusion du bail en question (remplacé entre temps par celui du 26 mars 2014 ; ALFOCL ; RSV 221.315.1) rend obligatoire l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire. La formule officielle figure en annexe de l'arrêté et n'a pas été modifiée depuis 2001. L'usage de la formule officielle tend à assurer au locataire une information adéquate sur le loyer précédent ainsi que sur les possibilités et la procédure de contestation du loyer initial (ATF 121 III 56). La mention de l'ancien loyer et les motifs doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la majoration, pour qu'il puisse décider, en toute connaissance de cause, de contester le nouveau loyer ou de s'en accommoder (ATF 121 III 364). En principe, la remise de la formule officielle doit avoir lieu lors de l'entrée en possession au plus tard ; toute notification au-delà de ce délai équivaut à l'absence de notification (ATF 121 III 56). Un vice de forme dans la notification du loyer initial implique la nullité non du bail mais du loyer initial ; il entraîne la faculté pour le juge de fixer (librement) le loyer approprié ; en cas d'omission abusive de la forme prescrite pour éviter la contestation d'une augmentation importante du loyer, le juge peut retenir le loyer payé par le précédent locataire par application analogique de l'art. 269d CO (ATF 120 II 341). 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 de 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 l'on puisse exclure qu'il a agi sous la pression (ATF 123 III 70 consid. 3; CACI 3 avril 2013/186, CdB 2013 p. 120).

E. 4.2.2

Selon 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. La jurisprudence a déduit de ce principe que la preuve de la réception d'un courrier incombe à celui qui l'envoie (ATF 137 III 208 consid. 3.2), un envoi sous pli simple ne faisant toutefois pas preuve de sa réception (ATF 137 III 208

consid. 3.2.1 ; ATF 105 III 43 consid. 2a). Lorsque la réception d'un envoi est établie, il est présumé que l'envoi contenait effectivement l'acte litigieux; ce n'est que lorsqu'il existe des indices concrets de nature à faire naître des doutes à ce sujet que la présomption est renversée (ATF 124 V 400 consid. 2 ; TF 4D_84/2007 du 11 mars 2008 consid. 2 ; Bohnet/Dietschy, Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini éd., 2010, nn. 12 ss ad art. 266a CO).

E. 4.3

Les premiers juges, appliquant les règles sur le fardeau de la preuve, ont retenu à juste titre que l'envoi d'un exemplaire de couleur blanche du formulaire officiel en annexe à son courrier du 17 juin 2003 suffisait à considérer qu'elle était tout de même valable, cela même dans l'hypothèse où seule la lettre d'accompagnement était signée. On ne voit en effet pas en quoi le fait qu'une formule de couleur blanche, qui est exactement celle figurant en annexe dans le format « pdf » à l'ALFOCL, devrait aboutir à retenir que les locataires ne se seraient pas vus notifier la formule officielle qui aurait dû être de couleur verte, alors que l'exigence d'une telle couleur ne ressort ni de la loi, ni de l'arrêté en vigueur à la conclusion du bail. Ainsi, il y a lieu de considérer, comme les premiers juges, que les locataires avaient été valablement informés, lors de la conclusion de leur bail, sur le loyer précédent ainsi que sur les possibilités et la procédure de contestation du loyer initial.

E. 5

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté. C'est donc en vain que les appelants invoquent également une violation de leur droit d'être entendus au motif que le Tribunal des baux n'a pas procédé à un calcul de rendement afin de fixer un loyer initial non abusif, dès lors que cette question a été expressément disjointe afin de faciliter l'instruction. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'840 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Il ne sera pas alloué de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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