

VD_FINDINFO HC / 2016 / 169 vom 5. Februar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-02-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___169

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 169 du 5 février 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 169 del 5 febbraio 2016

Regeste

ABUS DE DROIT, LOYER INITIAL, FORMULE OFFICIELLE, BAIL À LOYER, TRANSACTION EXTRAJUDICIAIRE | 2 al. 2 CC, 3 al. 2 CC, 270 al. 2 CO, 19 OBLF

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai d'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). Vu la nature réformatoire de l'appel, l'appelant doit en principe prendre des conclusions sur le fond. Ses conclusions doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 consid. 4.3. et 6 ; TF 4D_8/2013 du 15 février 2013 consid. 4.2 ; TF 4A_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1, RSPC 2014 p. 221). Il n'est fait exception à la règle de l'irrecevabilité des conclusions en annulation que si l'autorité, en cas d'admission du recours, ne serait de toute manière pas en mesure de statuer elle-même sur le fond, en particulier faute d'un état de fait suffisant, et ne pourrait que renvoyer la cause à l'autorité inférieure (cf. ATF 134 III 379 consid. 1.3 et l'arrêt cité). L'absence de conclusions en réforme ne fait, dans un tel cas, pas obstacle à l'entrée en matière sur le recours, qui sera rejeté si le moyen d'ordre formel est écarté (TF 5A_936/2013 du 8 juillet 2014 consid. 2.1.3).

E. 1.2

En l'espèce, l'appel formé par P. _____ et D. _____ ne contient pas de conclusions en réforme, les appelants se bornant à solliciter l'annulation du jugement rendu le 13 novembre 2014 par le Tribunal des baux. A la lecture des considérants du jugement entrepris, on constate cependant que les premiers juges ne sont pas entrés en matière sur la question de la fixation du loyer initial et ne l'ont pas instruite, estimant que les appelants commettaient un abus de droit en se prévalant de la nullité du loyer initial. Il s'ensuit que, si l'appel devait être admis, la Cour de céans ne serait pas en mesure de fixer elle-même le loyer initial, l'état de fait étant inexistant sur cet aspect du litige. Dans ces circonstances, il y a lieu de retenir que la conclusion en annulation des appelants est formellement recevable, la Cour de céans pouvant dès lors entrer en matière sur l'appel. Au reste, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance portant sur une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JdT 2010 III 135).

E. 3.1

Les appelants contestent avoir commis un abus de droit en invoquant l'absence d'avis de fixation du loyer initial sur formule officielle lors de la conclusion du bail et la nullité du loyer initial que ce défaut implique. Les appelants font valoir à cet égard qu'ils n'auraient eu connaissance du vice qu'après consultation de leur conseil actuel, soit au mois de mars 2013, leur ignorance à ce sujet étant jusqu'alors présumée par la loi. Ils se prévalent en outre des témoignages de K._____ et de R._____, selon lesquels la question de la nullité du loyer initial n'a pas été abordée lors de leurs consultations données dans le cadre de l'ASLOCA.

E. 3.2.1

Lorsque la fixation du loyer initial est nulle, en particulier en l'absence de notification d'une formule officielle indiquant le montant du loyer payé par le locataire précédent, obligatoire dans le canton de Vaud (cf. art. 270 al. 2 CO et 19 OBLF [ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11]) ; loi vaudoise sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire [LFOCL ; RSV 221.315] et arrêté du Conseil d'Etat du 26 mars 2014 [ALFOCL ; RSV 221.315.1]), le locataire peut agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu. Il s'agit là d'un cumul de deux actions (art. 90 CPC) : la première tend, après constatation (à titre préjudiciel) de la nullité du loyer convenu, à la fixation judiciaire de celui-ci et la seconde, en tant que conséquence de la première, vise la restitution des prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO ; ATF 140 III 583 consid. 3.2.3)

E. 3.2.2

La nullité peut être constatée par le juge en tout temps, sauf abus de droit de la part de celui qui s'en prévaut (Dietschy, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 81 ad art. 270 CO). Le principe contenu à l'art. 2 al. 2 CC (« L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi ») permet à cet égard 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 » implique 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 140 III 583 consid. 3.2.4 ; TF 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 2.1). Lorsque la loi soumet la validité d'un acte à une certaine forme et que les parties ont exécuté le contrat, celle qui s'est rendu compte par la suite du vice commet un abus de droit en l'invoquant dans le cas où elle aurait dû s'en rendre compte plus tôt ou tarde à faire valoir celui-ci après l'avoir découvert (Steinauer, Traité de droit privé suisse II/1, Le Titre préliminaire du Code civil et

Droit des personnes, Bâle 2009, n. 595, p. 225). En matière de nullité du loyer initial, le Tribunal fédéral donne notamment l'exemple du locataire qui, ne s'étant aperçu qu'ultérieurement du vice de forme, a omis de protester dans un délai raisonnable ; dans un tel cas, on peut inférer qu'il considère le loyer comme non abusif et renonce à le contester devant l'autorité, validant ainsi le montant convenu et guérissant les effets du vice de forme (TF 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 2.1 et la référence citée). Le Tribunal fédéral tient également pour un élément caractéristique de l'abus de droit le fait que l'invocation de la nullité pour vice de forme par le locataire survienne dans un contexte conflictuel qui la fait apparaître comme une mesure de représailles à l'égard du bailleur (ATF 123 III 70 consid. 3d). A l'inverse, le seul fait d'avoir payé sans discuter son loyer pendant un long laps de temps ne permet pas à lui seul de retenir que le locataire commet un abus de droit en invoquant la nullité du loyer initial (TF 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.3). Les juges fédéraux ont précisé à cet égard que l'étendue du devoir de diligence du locataire devait s'apprécier selon les circonstances concrètes (TF 4A_256/2015 du 17 septembre 2015 consid. 3.3).

E. 3.2.3

L'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit, conformément à l'art. 67 al. 1 CO (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3). La connaissance propre à déclencher le cours annal prescrit par cette disposition existe lorsque le créancier a acquis un tel degré de certitude sur les faits qui fondent son droit à la répétition que l'on peut dire, selon les règles de la bonne foi, qu'il n'a plus de raison ou n'a plus de possibilité de recueillir davantage d'informations et qu'il dispose de suffisamment d'éléments pour ouvrir action, si bien que l'on peut raisonnablement attendre de lui qu'il le fasse. 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 (ATF 129 III 503 consid. 3.4 précité). La reconnaissance d'un abus de droit à se prévaloir de la nullité du loyer initial fait échec à l'action en répétition des art. 62 ss CO, quand bien même celle-ci aurait été ouverte dans les délais prescrits (Steinauer, op. cit., n. 586, p. 220).

E. 3.2.4

Selon l'art. 3 al. 2 CC, nul ne peut invoquer sa bonne foi si elle est incompatible avec l'attention que les circonstances permettaient d'exiger de lui. Il appartient au juge de déterminer le degré d'attention requis pour que la bonne foi d'une partie puisse être admise (ATF 116 II 459). La mesure de l'attention commandée par les circonstances doit être déterminée d'après un critère objectif, c'est-à-dire indépendamment des connaissances et aptitudes particulières de la partie (ATF 131 III 418). Dans ce contexte, l'obligation du mandataire de connaître la situation est opposable au mandant (ATF 111 Ib 213). La Cour de céans a déjà jugé à cet égard que l'on ne pouvait pas exiger du mandataire professionnel, consulté par des locataires pour un litige fondé sur des défauts de la chose louée, de devoir systématiquement interroger ses mandants sur la notification ou non de la formule officielle lors de la conclusion du bail, alors que le litige divisant les parties ne portait pas nécessairement sur cette question (CACI 16 décembre 2013/671 consid. 3c).

E. 3.3

En l'espèce, il n'est pas contesté que le loyer stipulé dans le bail signé les 19 et 27 mai 2013 est nul faute de remise de la formule officielle prévue à cet effet. Il résulte ainsi des considérations exposées ci-dessus (cf. consid. 3.2.1-3.2.3) que les appelants étaient en principe fondés à agir en fixation du loyer initial et en répétition des loyers éventuellement versés en trop, par un cumul d'actions au sens de l'art. 90 CPC, sous les seules réserves de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) et de la prescription annale de l'action en enrichissement illégitime (art. 67 al. 1 CO). Ainsi, pour apprécier le bien-fondé des prétentions des appelants sous l'angle de la prescription de l'art. 67 al. 1 CO et de l'abus de droit, il revenait aux premiers juges de déterminer en premier lieu à partir de quel moment la partie locataire avait eu ou pouvait avoir eu connaissance de la nullité du loyer initial. A cet égard, le Tribunal des baux a considéré que les appelants devaient savoir depuis le 31 janvier 2012, date de leur entretien avec K. _____, consultant juridique auprès de l'ASLOCA, que le loyer initial était nul, le consultant de l'ASLOCA ayant disposé à cette occasion d'un exemplaire du bail litigieux lui permettant de calculer la baisse de loyer à laquelle les appelants pouvaient prétendre sur la base du loyer initial. Pour les premiers juges, dès lors que, dans ce contexte, il appartenait au consultant de vérifier la validité du bail, l'omission de ce dernier devait être imputée aux appelants. Il en résultait que ceux-ci, d'une part, ne pouvaient pas se prévaloir d'une erreur de droit essentielle (art. 24 al. 1 ch. 4 CO) pour invalider la transaction extrajudiciaire conclue le 13 février 2012 ; d'autre part, leur attitude devait être qualifiée de contradictoire et ne méritait donc pas d'être protégée par le droit, dès lors que les intéressés remettaient en cause le loyer initial après avoir pourtant conclu une transaction extrajudiciaire portant sur le loyer, cela avec l'aide du consultant de l'ASLOCA.

E. 3.4

C'est à bon droit que les premiers juges ont estimé que les appelants devaient se laisser imputer les conseils apportés par le consultant K. _____. En effet, lors de l'entretien du 31 janvier 2012, la question de la validité des bases de calcul du loyer devait obligatoirement être abordée par le consultant pour déterminer la baisse de loyer à laquelle les locataires pouvaient avoir droit, et avec elle celle de la validité du loyer initial, cette dernière problématique influant sur la validité même du loyer, ce que le consultant ASLOCA, spécialiste en droit du bail, devait savoir. Savoir si la question de la nullité du loyer initial avait été ou non effectivement abordée dans le cadre de la consultation du 31 janvier 2012 est sans importance dès lors qu'elle aurait dû l'être, au vu de la problématique qui était concrètement soumise au consultant spécialisé. C'est en vain que les appelants se prévalent d'un arrêt de la Cour de céans relatif au devoir de diligence exigé du mandataire professionnel en droit du bail (CACI 16 décembre 2013/671, déjà cité). Ainsi que cela ressort expressément des considérants de l'arrêt précité (cf. consid. 3), le litige portait en l'occurrence sur une action en constatation de la nullité du loyer initial qui avait été introduite plus d'une année après une précédente action fondée sur des défauts de la chose louée. La Cour de céans a alors estimé que le devoir de diligence du mandataire n'imposait pas à ce dernier de vérifier, au moment où il était consulté dans le contexte des défauts de la chose louée, si le loyer initial avait fait l'objet d'une notification au moyen de la formule officielle, puisque le litige ne portait alors pas sur cette question. La situation qui s'est présentée à la Cour de céans dans la cause précitée n'est donc en rien comparable avec le cas d'espèce, qui impose d'examiner le devoir de diligence imputable au mandataire agréé ASLOCA des appelants à la lumière de la demande de baisse de loyer qu'ils entendaient formuler, pour laquelle l'examen de la validité des bases de calcul du loyer était essentiel.

Dans ce contexte, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu l'existence d'une attitude contradictoire de la partie locataire, qui avait conclu, dans un premier temps une transaction extrajudiciaire portant sur le montant du loyer en bénéficiant des conseils d'un spécialiste, avant de remettre en cause ce loyer en se prévalant de la nullité formelle du loyer initial. Une telle attitude est constitutive d'un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC, sans qu'il soit besoin d'examiner si elle présente en outre un aspect chicanier ou de représailles en lien avec la procédure en contestation du congé alors pendante. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté pour ce motif déjà.

E. 4

Même si les appelants ne remettent pas en cause ce point en procédure d'appel, il faut au demeurant admettre que la transaction extrajudiciaire conclue le 13 février 2012 ne peut pas valablement être invalidée par le courrier de la partie locataire du 9 janvier 2014, faute de toute erreur de droit susceptible d'être qualifiée d'essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO.

E. 5

Au surplus, le Tribunal fédéral a considéré que la nullité formelle d'une modification d'un contrat de bail devait être invoquée au plus tard à l'encontre de la prochaine modification du bail intervenant dans le respect des formes prescrites, à défaut de quoi cette dernière modification emportait modification du bail dans la mesure correspondante. Les juges fédéraux ont ainsi considéré, dans le cas qui leur était soumis, que le locataire n'était plus fondé à se prévaloir de la nullité formelle d'une prétention unilatérale du bailleur (en l'occurrence, la restitution de deux locaux annexes sans réduction correspondante du loyer et en l'absence de toute notification sur formule officielle prévue à l'art. 269d al. 1 et 3 CO) après avoir renoncé à contester d'autres modifications du loyer, formellement valables, mais fondées sur des bases de calcul erronées (en l'occurrence, baisse de loyer fondée sur l'évolution du taux d'intérêts hypothécaires, de l'indice suisse des prix à la consommation, partiellement compensée par une hausse des coûts et une adaptation des frais accessoires), ces modifications ayant déployé leurs effets en l'absence de contestation (TF 4A_256/2015 du 17 septembre 2015 consid. 3.4). Au regard de la jurisprudence précitée, on doit considérer que ce qui vaut pour l'absence de contestation d'une prétention unilatérale du bailleur imposant le respect de la notification par le biais d'une formule officielle vaut a fortiori lorsque l'adhésion de la partie locataire intervient dans le cadre d'une convention portant sur une baisse de loyer, pour laquelle la loi ne prescrit aucune forme. Il en résulte qu'après avoir conclu la transaction extrajudiciaire du 13 février 2012, les appelants n'étaient plus fondés à remettre en cause la validité du loyer initial.

E. 6

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'800 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), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.