

# **VD\_FINDINFO HC / 2016 / 799 vom 16. August 2016**

VD Tribunal cantonal, 2016-08-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2016\\_\\_\\_799](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___799)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 799 du 16 août 2016

IT: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 799 del 16 agosto 2016

## **Regeste**

LOYER INITIAL, ACTION EN CONTESTATION, PÉNURIE DE LOGEMENTS | 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**

Une réplique spontanée est en principe admissible en vertu du droit d'être entendu (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3). Pour être spontanée, la réplique doit toutefois être déposée dans un délai de dix jours après que la partie recourante a eu connaissance de la réponse (TF 5D\_81/2015 du 4 avril 2016, SJZ 112 [2016] p. 280). En l'espèce, la réponse de l'intimée a été envoyée le 3 mai 2016 aux appelants, qui ont déposé leur réplique par lettre le 5 juin 2016. Un tel dépôt étant manifestement tardif, la réplique ne sera pas prise en considération.

### **E. 4.1**

Les appelants font valoir que la réalisation de la seule condition de pénurie de logements de l'art. 270 al. 1 let. a CO suffit à ouvrir la voie de la contestation du loyer initial, de sorte que le Président du Tribunal des baux n'avait pas à les interpellier sur le motif de leur déménagement.

### **E. 4.2.1**

Aux termes de l'art. 270 al. 1 CO, 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.

#### **E. 4.2.2**

En l'espèce, 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 26 mars 2014 (ALFOCL ; RSV 221.315.1 – l'arrêté du 9 juillet 2001 ayant été abrogé –) a rendu obligatoire l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire. Selon les statistiques vaudoises des logements vacants à louer (vd.ch/Etat, Droit, Finances/Statistiques/Statistique par domaine/09.Construction et logement/Bâtiments et logements/Tableaux/Logement vacants sur le marché locatif), le taux de vacance sur le marché locatif est demeuré inférieur à 1,5 % depuis 2001 (1,2) jusqu'à 2015 (0,7). Il est par conséquent établi que le Canton de Vaud est toujours en pénurie de logements.

#### **E. 4.2.3**

En se fondant notamment sur un arrêt de la Cour d'appel civile (CACI 12 octobre 2012/476), le Tribunal des baux a estimé que, même en cas de pénurie, le locataire devait avoir une bonne raison de prendre à bail l'appartement dont le loyer était litigieux, en ce sens que s'il concluait le bail par pure convenance, il n'avait pas été contraint. Il n'est pas discutable que l'art. 270 al. 1 CO prévoit trois conditions, deux à sa lettre a et une à sa lettre b, et que ces trois conditions sont alternatives (notamment : ATF 136 III 82 consid. 2 ; TF 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.1, SJ 2012 I 377). Pour que le locataire puisse contester le loyer initial, il n'est pas besoin, en cas de pénurie, qu'il se trouve en plus dans un cas de nécessité, personnelle ou familiale, de prendre à bail l'appartement. La question soulevée par l'arrêt précité de la Cour d'appel civile est en réalité autre. Si l'on doit admettre que la pénurie détermine un locataire à louer tel ou tel appartement quand l'occasion s'en présente, encore faut-il, à première vue, qu'il ait au moins une raison (une simple raison, à peu près raisonnable) de prendre cet appartement à bail. Sinon, on devrait admettre que la contestation est ouverte en temps de pénurie, par exemple quand le locataire loue un second appartement parce qu'il n'aime pas vivre toujours au même endroit et qu'il entend disposer de deux appartements, ou lorsque deux locataires d'un même immeuble échangent leurs appartements (même si ceux-ci présentent les mêmes caractéristiques). Dans de tels cas, on pourrait à première vue admettre qu'en dépit de la pénurie, ces locataires-là n'ont pas été contraints. En d'autres termes, les conditions de l'art. 270 al. 1 let. a CO sont certes alternatives, de sorte qu'en cas de pénurie, le locataire n'a pas à démontrer avoir été contraint par une nécessité personnelle ; mais la deuxième alternative de cette disposition prévoit néanmoins que le locataire a été contraint de contracter par la pénurie, ce qui signifie qu'il devait avoir une raison de contracter le bail ; elle ne prévoit pas qu'en cas de

pénurie, tous les loyers initiaux peuvent être contestés. Selon Fetter, la contrainte du locataire à la conclusion du bail peut sans autre être admise en cas de pénurie du marché locatif (Fetter, *La contestation du loyer initial*, thèse, Berne 2005, n. 381 p. 177). Lachat est du même avis (Commentaire romand, n. 5 ad art. 270 CO). Selon le premier, il se justifierait tout au plus de vérifier si le locataire peut être tenu pour responsable de sa propre contrainte, par exemple parce qu'il est resté inactif après la résiliation de son bail antérieur, ou parce qu'il a sans motif restreint ses recherches (op. cit., n. 382 in fine, pp. 178-179). Higi en revanche estime que le locataire doit, dans chacun des cas (alternatifs) prévus par l'art. 270 al. 1 let. a CO, avoir encore une bonne raison de déménager, et cite le cas du locataire qui aurait lui-même résilié son précédent bail sans raison suffisante (Commentaire zurichois, nn. 38 à 41 ad art. 270 CO ; pour un exposé plus ample de la doctrine : TF 4A\_691/2015 du 18 mai 2016 consid. 2.3). La jurisprudence fédérale s'est montrée hésitante. Le Tribunal fédéral a en effet considéré dans les ATF 114 II 74 et 136 III 82 que la notion de contrainte suppose que le locataire ait de bonnes raisons de déménager et qu'on ne puisse attendre de lui qu'il renonce à une occasion qui se présente, ceci parce que les motifs de nécessité personnelle ou familiale ou la situation sur le marché local des logements sont tels qu'une renonciation serait déraisonnable. La condition selon laquelle le locataire doit avoir « une bonne raison de déménager » s'appliquerait donc dans l'une ou l'autre alternative (nécessité personnelle ou situation de pénurie). Dans un arrêt 4A\_250/2012 du 28 août 2012, le Tribunal fédéral a souligné qu'il existait trois conditions différentes, alternatives, de sorte qu'il suffisait que l'une d'entre elles soit réalisée (avec référence à l'arrêt 4C.169/2002 du 16 octobre 2002). S'agissant plus précisément du cas de la pénurie, invoqué en l'espèce, il a indiqué qu'il fallait que les circonstances soient telles que l'on ne puisse attendre du locataire qu'il renonce à une occasion qui se présente, parce que la situation sur le marché local rendrait une renonciation de sa part déraisonnable. Il n'a pas mentionné que le locataire devrait de toute manière avoir « une bonne raison de déménager ». Dans un arrêt 4A\_636/2012 du 2 avril 2013, le Tribunal fédéral a en revanche répété que, alors même que les trois conditions sont alternatives, la contrainte dont parle l'art. 270 al. 1 let. a CO suppose que le locataire ait de bonnes raisons de déménager et que l'on ne puisse attendre de lui qu'il renonce à contracter pour l'une ou l'autre raison prévue par cette disposition (consid. 2.2). Plus récemment encore toutefois, dans un arrêt 4A\_691/2015 du 18 mai 2016, destiné à la publication (et partiellement reproduit in SJZ 112 [2016], p. 386), le Tribunal fédéral a insisté sur le fait que les trois conditions prévues par l'art. 270 CO sont alternatives, et que celui qui se prévaut de la pénurie de logements n'a pas en plus à établir une situation de contrainte (consid. 2, avec référence à l'arrêt 4C.367/2001 du 12 mars 2002). Il a considéré que la lettre de la loi et la systématique de celle-ci n'établissent pas de lien entre les deux premiers motifs prévus par l'art. 270 CO et a souligné encore une fois qu'il y avait trois conditions alternatives. Selon ce dernier arrêt, l'art. 270 CO, contrairement à l'ancien art. 17 AMSL (arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif), n'exigeait pas dans tous les cas une situation difficile, ce qui impliquait à l'époque d'apprécier toutes les circonstances du cas concret, personnelles et objectives. Sous le nouveau droit, même si la jurisprudence a entretenu une certaine ambiguïté en reprenant parfois des formulations développées sous l'ancien droit, la situation personnelle difficile est une alternative indépendante de l'hypothèse où l'état du marché a contraint le locataire à conclure un bail. Les effets d'un marché en situation de pénurie sont les mêmes que celui d'un marché soumis à un cartel, et en un tel cas, la situation personnelle du locataire n'a pas à être prise en compte (consid. 3).

Ces considérants ont encore été repris et résumés dans l'arrêt 4A\_453/2015 du 18 mai 2016. Compte tenu de ce qui précède et au vu de la jurisprudence désormais claire du Tribunal fédéral, il y a lieu de considérer que la situation durable de pénurie de logements dans le Canton de Vaud suffit à retenir que la deuxième condition, alternative, de l'art. 270 al. 1 let. a CO est réalisée, de sorte que l'action en contestation du loyer initial des appelants doit être déclarée recevable. Les appelants n'avaient donc pas à exposer les raisons pour lesquelles ils ont souhaité déménager.

### **E. 5.1**

Il s'ensuit que l'appel doit être admis et le jugement entrepris annulé, la cause étant renvoyée au Tribunal des baux pour instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants. Il sied de préciser à toutes fins utiles qu'en vertu de la règle de l'autorité de l'arrêt de renvoi, le principe et les paramètres de la baisse de loyer dès le 1<sup>er</sup> avril 2016 sont définitivement acquis et devront être appliqués par le Tribunal des baux dans son nouveau jugement au loyer initial que celui-ci aura fixé.

### **E. 5.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance seront arrêtés à 4'132 fr. (art. 92 al. 2 CPC et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée restituera cette somme aux appelants, solidairement entre eux, dès lors que ceux-ci ont effectué l'avance de frais pour ce même montant (art. 111 al. 2 CPC).

### **E. 5.3**

Selon l'art. 95 al. 3 let. b CPC, les dépens comprennent le défraiement d'un représentant professionnel. La notion de « représentant professionnel » est définie à l'art. 68 CPC et englobe notamment les mandataires professionnellement qualifiés, si le droit cantonal le prévoit, devant les juridictions spéciales en matière de contrat de bail et de contrat de travail (art. 68 al. 2 let. d CPC). Sont notamment visées les associations de locataires et celles de propriétaires ou de gérants d'immeubles (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 22 ad art. 68 CPC). Selon l'art. 36 al. 2 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.02), les représentants des organisations représentatives de locataires ou de bailleurs, préalablement autorisées par le Tribunal cantonal, peuvent représenter les parties devant les commissions de conciliation en matière de baux, le Tribunal des baux et pour les causes relevant de l'art. 5 ch. 30 CDPJ (les expulsions). L'art. 36 al. 3 CDPJ prévoit que les représentants des organisations syndicales ou patronales peuvent représenter les parties devant les tribunaux de prud'hommes. La Cour d'appel civile a admis, conformément à la pratique de la Chambre des recours suivie sous l'empire de l'art. 25 aLJT (loi sur la juridiction du travail du 17 mai 1999), que les syndicats pouvaient représenter une partie devant elle dans un litige relevant en première instance de la compétence prud'homale (CACI 1<sup>er</sup> février 2012/57). Il doit en être de même en matière de bail. Cela étant, on doit considérer que le mandataire agréé de l'ASLOCA est, dans son domaine, un représentant professionnel. C'est ainsi que, dans l'arrêt précité, la Cour d'appel civile a considéré que la jurisprudence rendue sur la base du droit cantonal, selon laquelle la partie assistée d'un syndicat ou d'une organisation patronale, ou d'un mandataire des organisations représentatives de locataires ou de bailleurs, n'avait pas droit à des dépens (Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, n. 8 ad art. 10 LTB [loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981] et les réf. citées ; en dernier lieu CREC I 8 décembre 2010/652)

ne pouvait plus être maintenue sous l'empire du CPC. Le conseil des appelants, mandataire agréée de l'ASLOCA, a par conséquent droit à des dépens qu'il convient de fixer à 1'200 francs.

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