

VD_FINDINFO HC / 2017 / 135 vom 4. Januar 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-01-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___135

FR: VD_FINDINFO HC / 2017 / 135 du 4 janvier 2017

IT: VD_FINDINFO HC / 2017 / 135 del 4 gennaio 2017

Regeste

BAIL À LOYER, FORMULE OFFICIELLE, LOYER USUEL | 8 CC, 269d CO, 270 al. 2 CO

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales (art. 236 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]) et les décisions incidentes (art. 237 CPC) de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). 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 JdT 2010 III 115, spéc. p. 126). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC). Même si elle n'est pas mentionnée à l'art. 308 al. 1 CPC, la décision partielle, prise à des fins de " simplification du procès " au sens de l'art. 125 CPC – qui permet de limiter la procédure à des questions ou des conclusions déterminées (art. 125 let. a CPC) –, est attaquable immédiatement, sous peine de péremption du droit d'appel ou de recours, au même titre qu'une décision finale (CACI 18 mars 2016/167 ; CACI 2013/59 du 28 janvier 2013 ; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 8 ad art. 308 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, l'objet du litige a été limité par les premiers juges, conformément à l'art. 125 let. a CPC, à la question de la validité de la notification du loyer initial et des conclusions pécuniaires y relatives dans l'hypothèse où la validité du loyer devrait être reconnue. Le Tribunal des baux a répondu positivement à la première question et a en conséquence rejeté les conclusions pécuniaires fondées sur une invalidité du loyer initial. Il s'agit d'une décision finale partielle. Compte tenu de la valeur litigieuse, supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte à l'encontre de cette décision. Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est ainsi recevable.

E. 2

ss et 6 ad art. 310 CPC).

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., nn).

E. 2.2

Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) 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 (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées). En effet, dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance. La diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et les réf. citées, SJ 2013 I 311).

E. 2.3

En l'espèce, les appelants ont produit un tableau comparatif – élaboré par leurs soins à une date indéterminée – de la consommation d'électricité dans l'appartement objet du litige, respectivement par les précédents locataires A._____ et C._____ du 1^{er} janvier 2008 au 31 mars 2009, par l'intimé entre le 1^{er} avril 2009 et le 26 avril 2010 et enfin par eux-mêmes entre le 27 avril 2010 au 19 août 2013. Ces pièces sont irrecevables à défaut d'explication de la part des appelants démontrant qu'ils ne pouvaient les produire durant la procédure de première instance. Il en va de même s'agissant de la pièce 1 produite par l'intimé avec sa réponse du 7 décembre 2016. Quant à la pièce 2, à savoir le procès-verbal d'audition de B.Z._____ par la Police cantonale vaudoise en date du 22 novembre 2016, il s'agit d'une pièce nouvelle recevable mais dont la portée n'est pas déterminante pour l'examen du litige.

E. 3

Les appelants estiment que les premiers juges ont à tort considéré que la formule officielle avait été remplie de manière conforme au droit. Ils soutiennent que l'intimé les aurait volontairement induits en erreur en leur laissant croire que son appartement était mis en location pour la première fois et en évitant ainsi de leur indiquer le loyer précédemment payé.

E. 3.1

et les arrêts cités). L'utilisation de la formule officielle, l'indication du loyer versé par le précédent locataire et, le cas échéant, la motivation d'une éventuelle hausse de loyer sont indispensables (TF 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.1; sur le contenu de la formule, cf. art. 19 al. 1 et 1bis OBLF [ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11]), applicable par analogie lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail en vertu de l'art. 19 al. 3 OBLF, et art. 2 LFOCL). Lorsque le logement n'a jamais été mis en location, cette mention doit figurer dans la formule officielle, en lieu et place du précédent loyer (TF 4A_132/2011 du 1^{er} juin 2011 consid. 2.2; TF 4A_185/2008 du 24 septembre 2008 consid. 2.1; David Lachat, *Le bail à loyer*, éd. 2008, p. 396 n. 94; Sébastien Fetter, *La contestation du loyer initial*,

étude de l'art. 270 CO, 2005, n. 189, p. 87). Si les locaux n'étaient pas loués ou s'ils étaient occupés par le propriétaire, cela doit être indiqué sur la formule. En cas d'inoccupation temporaire, l'ancien loyer doit toutefois être indiqué (Jean-Jacques Schwaab, La fixation et la contestation du loyer initial, in 15 e séminaire sur le droit du bail, 2008, pp. 1 ss, n. 63, p. 18; Higi, Zürcher Kommentar, n° 56 ad art. 270 CO). Une majoration de loyer au changement de locataire suppose fondamentalement la succession de deux baux à loyer pour le même objet. L'enchaînement des contrats ne doit pas être nécessairement immédiat. Ainsi, la seule inoccupation d'un appartement ou d'un local commercial pendant une période, même d'une longue durée, ne conduit pas à l'absence d'un bail antérieur. La première location d'un local nouvellement construit ne remplit à l'évidence pas cette condition. Ne permet pas non plus la comparaison la cession précédente de l'objet en raison d'un rapport de droit qui ne peut être assimilé à un bail à loyer et qui n'est pas régi par les règles sur la protection contre les loyers abusifs, par exemple un prêt à usage ou un droit d'habitation (arrêt CPF du 2 avril 2014/124 consid. II b ; arrêt CPF 2 avril 2014/125 consid. II b ; arrêt CPF 16 septembre 2010/352 consid. 2c ; arrêt CPF 16 septembre 2010/353 consid. 2c ; Fetter, op. cit., n. 391 ss., p. 182). De même, il conviendra d'indiquer sur la formule qu'il n'y a pas de précédent locataire et qu'il s'agit d'une première location, en lieu et place du précédent loyer, lorsque la chose louée n'est plus la même par rapport au précédent bail, c'est-à-dire lorsque le logement a subi des transformations telles que sa surface s'en trouve notablement modifiée ou que le nombre de pièces n'est plus identique. En revanche, des travaux d'entretien ou de rénovation plus ou moins lourds ne permettent pas à eux seuls de considérer qu'il s'agit d'une première location. L'indication du montant du précédent loyer sur la formule officielle est alors impérative (TF 4A_185/2008 du 24 septembre 2008 consid. 2.1 et les références citées). Lorsque la formule officielle n'indique pas le loyer du précédent locataire ou les motifs de hausse, le loyer fixé est nul (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1). 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 d'actions (art. 90 CPC) : la première action tend, après constatation (à titre préjudiciel) de la nullité du loyer convenu, à la fixation judiciaire de celui-ci et la seconde action, en tant que conséquence de la première, vise à la restitution des prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO). L'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où le locataire a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de son droit, conformément à l'art. 67 al. 1 CO – l'art. 128 ch. 1 CO ne s'appliquant pas –, de sorte que tant que son action en restitution n'est pas prescrite ou que le débiteur n'a pas soulevé l'exception de prescription (art. 142 CO), le locataire a également un intérêt à son action en fixation judiciaire du loyer. L'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) demeure réservé (TF 4A_398/2015 du 19 mai 2016 consid. 3 non publié à l'ATF 142 III 369 ; ATF 140 III 583 consid. 3.2 et les arrêts cités). Dans le cas du locataire qui n'a pas reçu la formule officielle obligatoire en vertu de l'art. 270 al. 2 CO, la connaissance effective intervient lorsqu'il sait que l'absence de cette formule, respectivement de l'indication du loyer du locataire précédent ou de la motivation de la hausse, entraîne la nullité du loyer initial, que le loyer qu'il a versé était trop élevé et qu'il était partant abusif (TF 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.2).

E. 3.2

En l'espèce, l'appartement litigieux, ayant une surface habitable d'approximativement 120 m², a été loué par l'intimé à des particuliers du 1^{er} octobre 1997 au 31 mars 2009, soit durant douze ans. Il l'a été à nouveau, aux appelants, dès le 1^{er} mars 2010. La formule

officielle remise par l'intimé aux appelants à mi-février 2010 n'indiquait toutefois pas le loyer payé par les anciens locataires. L'intimé prétend avoir habité l'appartement entre les deux périodes de location, ce qui, à ses yeux, lui permettait de ne pas indiquer le loyer payé par ses précédents locataires mais uniquement la mention « occupée précédemment par le propriétaire ». Cette appréciation ne peut être suivie. On ne se trouve en effet pas dans l'hypothèse envisagée ci-dessus où l'appartement aurait toujours été occupé par le propriétaire et jamais loué précédemment. On ne se trouve pas non plus dans le cas de figure où l'objet aurait été cédé en raison d'un rapport de droit non assimilable à un bail à loyer, par exemple un prêt à usage ou un droit d'habitation. L'appartement n'a pas été cédé à un tiers par l'intimé, celui-ci soutenant l'avoir occupé lui-même. L'occupation en question n'a toutefois duré que quelques mois, soit au plus tôt dès la réception du prononcé de mesures d'extrême urgence du 28 mai 2009 et au plus tard jusqu'au début du bail des appelants, le 1^{er} mars 2010. Elle n'a été décidée qu'à titre transitoire et par nécessité, l'intimé admettant qu'il n'avait à l'époque pas d'autre choix, au vu de sa situation financière alors obérée. L'intimé n'a toutefois jamais eu l'intention de s'y installer à long ou même à moyen terme, mais au contraire souhaitait le relouer, y faisant même des travaux de rénovation à ces fins durant la brève période où il y séjournait. Dès mi-février 2010, il concluait ainsi un nouveau bail à loyer. La protection prévue par l'art. 270 al. 2 CO combiné à l'art. 269d CO constitue la règle, dont le Tribunal fédéral a encore souligné récemment l'importance sociale. Les exceptions à cette règle doivent, comme telles, être interprétées restrictivement. On peut à cet égard comparer la présente situation avec celle où il y a eu des travaux. En effet, si des travaux modifiant la substance de l'appartement rompent le lien entre le précédent loyer et le nouveau loyer, tel n'est en revanche pas le cas de travaux moins importants. En l'occurrence, l'occupation des locaux par l'intimé propriétaire, telle que définie ci-dessus, ne suffisait pas pour rompre, même dans l'esprit de ce dernier, le lien entre les différents baux. La possibilité pour les nouveaux locataires de comparer le loyer qui leur était demandé avec celui payé par des tiers moins d'une année auparavant gardait tout son sens. L'occupation ici prétendue de l'intimé de l'appartement litigieux, telle que décrite ci-dessus, ne suffisait ainsi clairement pas pour interrompre le lien précité, considérer qu'il s'agissait d'une première mise en location et libérer le bailleur de l'obligation d'informer, comme la loi l'exige, ses nouveaux locataires du loyer payé par les anciens. Il s'ensuit que dans le cas d'espèce, l'intimé devait informer ses nouveaux locataires du loyer payé par ses précédents locataires, afin de leur permettre de se déterminer en toute connaissance de cause et de choisir de contester le loyer convenu ou, au contraire, de s'en accommoder. L'absence de l'indication du loyer antérieur dans l'avis de fixation du loyer initial constitue un vice dirimant dans la communication régie par l'art. 270 CO. Cela conduit à la nullité partielle du contrat de bail pour ce qui est de la fixation du montant du loyer initial. Au vu de l'objet du litige (cf. supra consid. 1.2), il n'appartient pas à l'autorité d'appel de fixer ici le loyer initial ni de statuer sur l'exception de prescription soulevée par l'intimé ou sur les prétentions en restitution formulées par les appelants. 4. 4.1 En définitive, l'appel doit être admis et le jugement attaqué annulé. La cause doit être renvoyée au Tribunal des baux afin qu'il examine, une fois la reprise de cause ordonnée, notamment le bien-fondé des prétentions des appelants découlant de la nullité admise susmentionnée et rende une nouvelle décision. 4.2 L'intimé a déposé une demande d'assistance judiciaire avec sa réponse à l'appel. Cette demande indique, sans autre explication, qu'il est âgé de 54 ans, qu'il ne réalise aucun revenu, ni ne touche de rente. Il ressort de plus de la procédure que l'intimé est propriétaire d'un immeuble composé de deux appartements à [...] dans lesquels

il ne vit pas et lui ayant permis de réaliser des loyers mensuels de respectivement 1'000 fr. et 1'800 fr. à 3'000 francs. Il ne déclare toutefois des encaissements de loyer qu'à hauteur de 1'000 fr., ce alors que selon le jugement de première instance cet immeuble n'est plus sous gérance légale depuis le 28 février 2015. Enfin, il fait état d'une fortune immobilière de 900'000 fr. grevée uniquement à hauteur de 650'000 francs. Au vu de ces éléments, il convient de constater que l'intimé échoue à démontrer ne pas disposer de ressources suffisantes au sens de l'art. 117 let. a CPC. Sa demande d'assistance judiciaire doit dès lors être rejetée. 4.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'630 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimé qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celui-ci devra ainsi verser à l'appelant T. _____ 815 fr. à titre de restitution d'avance de frais judiciaires de deuxième instance et versera en outre aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 4'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.61]). Dans la liste de ses opérations du 3 janvier 2017, Me Jean-Michel Duc, conseil d'office de l'appelante K. _____, annonce avoir consacré 15.05 heures à ce mandat. Cette durée apparaît disproportionnée au vu de la nature du litige qui ne présente pas de difficulté particulière, les arguments avancés en appel ayant déjà été soulevés en première instance. Il convient ainsi de retrancher le temps annoncé pour des « courriels client », qui correspondent à de simples mémos, ainsi que le temps allégué par 1.45 heures pour le poste « examen et observations réponse appel », relatif à la rédaction de déterminations spontanées du 19 décembre 2016, sans pertinence pour l'examen du litige. Le temps consacré aux « entretiens téléphoniques avec client » des 5 et 12 octobre 2016 doit en outre être réduit à 20 minutes en tout, le temps annoncé de 0.15 heures pour le poste « courrier Tribunal » du 3 janvier 2017 – qui correspond à l'envoi de la liste des opérations – peut être admis à raison de 0.05 heure et les « opérations après jugement » peuvent être prises en considération à hauteur d'une heure. En définitive, c'est une durée de 11 heures et 38 minutes qui peut être retenue. Il s'ensuit qu'au tarif horaire de 180 fr., l'indemnité doit être fixée à 2'048 fr. 95, montant auquel s'ajoutent les débours par 32 fr. 50, ainsi que la TVA sur le tout par 166 fr. 50, soit un total de 2'247 fr. 95. Dans la mesure où seule K. _____ est au bénéfice de l'assistance judiciaire et que le conseil a représenté les deux appelants, il convient de diviser ce montant par deux. L'indemnité d'office de Me Jean-Michel Duc peut dès lors être arrêtée au montant arrondi de 1'125 fr., TVA et débours compris. La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement de l'indemnité au conseil d'office mise à la charge de l'Etat.

E. 7

mars 1993 [LFOCL ; RSV 221.315] et l'arrêté sur l'obligation de l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire du 26 mars 2014 [ALFOCL ; RSV 221.315.1]). Dans sa jurisprudence récente, le Tribunal fédéral a rappelé l'importance de la communication de la formule officielle de notification du loyer initial et les conséquences de son absence. La formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée. Elle a pour but d'informer le locataire, en lui fournissant toutes les indications utiles, de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer. Elle sert à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire, de sorte que l'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer (ATF 142 III 369 consid. 3 non publié; ATF 140 III 583 consid.

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