

# VD\_FINDINFO HC / 2018 / 117 vom 26. Januar 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-01-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2018\\_\\_\\_117](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___117)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2018 / 117 du 26 janvier 2018

IT: VD\_FINDINFO HC / 2018 / 117 del 26 gennaio 2018

## Regeste

FORMULE OFFICIELLE, LOYER, TRIBUNAL FÉDÉRAL, DÉCISION DE RENVOI |  
270 al. 2 CO

## Erwägungen

### E. 1

de l'ancienne loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (aOJ) qui prévoyait que l'autorité cantonale était tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral (cf. art. 107 al. 2 LTF). Cette règle demeure toutefois valable sous le nouveau droit (Message concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001, p. 4143 ; TF 5A\_336/2008 du 28 août 2008 consid. 1.3 et les références citées ; TF 4A\_71/2007 du 19 octobre 2007 consid. 2.2 ; TF 4A\_138/2007 du 19 juin 2007 consid. 1.5). Ce principe général de procédure est valable même en l'absence de disposition légale expresse (ATF 99 la 519 ; TF 4A\_646/2011 du 26 février 2014 consid. 3.2, *Revue suisse de procédure civile* [RSPC] 2013, p. 319), également en procédure cantonale (CREC I 23 novembre 2001/808 et les références citées). Sous l'empire de la procédure fédérale, le renvoi prévu à l'art. 318 al. 1 let. c CPC a les mêmes conséquences (Jeandin, *CPC commenté*, 2011, n. 4 ad art. 318 CPC, p. 1268). Le tribunal auquel la cause est renvoyée voit sa cognition limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'il est lié par ce qui a déjà été jugé définitivement par le Tribunal fédéral (ATF 133 III 201 consid. 4.2) et par les constatations de fait qui n'ont pas été attaquées devant lui. La juridiction cantonale n'est donc libre de sa décision que sur les points qui n'ont pas été tranchés par l'arrêt de renvoi ou dans la mesure où elle se fonde sur des faits complémentaires établis postérieurement à cet arrêt (Poudret, *Commentaire sur la loi fédérale d'organisation judiciaire*, vol. II, 1990, n. 1.3.2 ad art. 66 aOJ, p. 598 ; TF 5A\_336/2008 du 28 août 2008 consid. 1.3 et les références citées). Les considérants de l'arrêt retournant la cause pour nouvelle décision à l'autorité cantonale lient aussi le Tribunal fédéral et les parties (ATF 133 III 201 consid. 4.2 ; ATF 125 III 421 consid. 2a).

### E. 2

Les appelants font valoir que leur action en contestation du loyer initial et en restitution du trop-perçu ne serait pas prescrite, de sorte que la cause devrait être renvoyée au Tribunal des baux pour instruire et statuer sur le montant du loyer initial, frais et dépens à la charge des intimés.

#### E. 2.1

Le Tribunal fédéral a jugé que la connaissance effective de la possibilité de contester le loyer initial liée à l'absence de remise de la formule officielle était déterminante pour le point de départ du délai de prescription, qu'il s'agisse de la connaissance des appelants, le

cas échéant par la conclusion d'un contrat de bail antérieur (cf. consid. 5), ou de leur représentant, auquel cas il était décisif de savoir si la question de la nullité du loyer initial avait été ou non effectivement abordée lors de la consultation ASLOCA du 31 janvier 2012 (cf. consid. 3.2.2).

#### **E. 2.1.1**

Les intimés ont sollicité sur ce dernier point une nouvelle audition de B.\_\_\_\_\_. Cette mesure d'instruction doit être rejetée dans la mesure où le prénommé a déjà été entendu le 6 mai 2014 comme témoin par les premiers juges et qu'à cette occasion, il a déclaré confirmer la teneur de son courrier du 15 avril 2014 au Tribunal des baux, à savoir que malgré ses recherches, il n'avait pas retrouvé la fiche de la consultation du 31 janvier 2012 et que par conséquent, il lui était impossible de savoir ce qu'il avait dit ou pas lors de cet entretien, dont il n'avait plus aucun souvenir. Au surplus, il a confirmé le témoignage de X.\_\_\_\_\_ quant au fait que les consultants ASLOCA n'abordaient pas systématiquement le sujet de la nullité éventuelle du loyer initial lorsque l'objet de la consultation est une demande de baisse ou la contestation d'une hausse de loyer. Ainsi, plus de trois ans après sa première audition, il est improbable que B.\_\_\_\_\_ se souvienne plus précisément du contenu de la consultation du 31 janvier 2012, de sorte que son audition est inutile.

#### **E. 2.1.2**

Les pièces produites par les appelants sur réquisition de la cour de céans ne démontrent pas que ceux-ci se seraient vu remettre antérieurement à la conclusion du bail litigieux un exemplaire de la formule officielle au changement de locataire. On précisera ici que la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL ; RSV 221.315) est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> août 1993, mais que son usage n'a été rendu obligatoire sur le territoire du canton de Vaud que le 1<sup>er</sup> août 2001 (cf. arrêté du 9 juillet 2001 rendant obligatoire la formule officielle au changement de locataire : ALFOCL; RSV 221.315.1). Selon les différents extraits du registre du contrôle des habitants de leurs communes de domicile successives, F.\_\_\_\_\_ s'est installé chez D.\_\_\_\_\_ dès son arrivée en Suisse, en 2005. Avant la conclusion du bail litigieux, le couple a occupé un logement appartenant à l'appelante, respectivement à ses parents, au bénéfice d'un contrat de bail rédigé pour l'occasion à un tarif manifestement préférentiel, qui ne mentionne pas l'existence de la formule officielle au changement de locataire. Il ne résulte dès lors pas de ces pièces que les appelants auraient eu connaissance, avant la conclusion du bail litigieux, de la possibilité de contester le loyer initial. Dans ces circonstances, l'ignorance des locataires appelants doit être présumée (cf. TF 4A\_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.3 et les réf. cit.), de sorte que l'on tiendra pour établi que ceux-ci n'ont eu connaissance de la possibilité de contester le loyer initial qu'après avoir consulté leur conseil dans le cadre de la contestation du congé, soit postérieurement au 24 avril 2012, avec cette conséquence que leur action n'est pas prescrite (cf. art. 67 al. 1 CO).

#### **E. 2.1.3**

Pour le surplus, contrairement à ce qu'invoquent les intimés S.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_, la transaction du 13 février 2012 et le retrait subséquent de la requête de conciliation pendante devant la commission de conciliation n'ont pas pour conséquence que l'exception de chose jugée puisse être opposée à l'action litigieuse dans la présente procédure, faute d'identité des prétentions matérielles déduites en justice. Enfin, contrairement à ce qu'avait jugé la cour de céans, le Tribunal fédéral a considéré que les locataires ne commettaient pas non plus

d'abus de droit en introduisant une action en contestation du loyer initial et en paiement du trop-perçu après avoir transigé la question de la baisse de loyer. Il s'ensuit qu'il y a lieu d'entrer en matière sur la fixation judiciaire du loyer initial et la restitution du trop-perçu par les bailleurs successifs de la chose louée.

### **E. 3**

A cet égard, il faut constater que le Tribunal des baux n'a pas instruit la question de savoir à l'aune de quelle méthode le loyer initial devait être examiné, de sorte qu'en application de l'art. 318 al. 1 let. c CPC, la cause doit lui être retournée pour complément d'instruction et nouveau jugement. On rappellera, sur ce point particulier, que la baisse de loyer prenant effet le 1<sup>er</sup> juillet 2012, selon transaction du 13 février précédent, ne peut plus être remise en question, faute d'avoir été invalidée en temps utile (TF 4A\_254/2016, déj. cit., consid. 4.1.2), ce dont le Tribunal des baux devra tenir compte, le loyer ne pouvant être contesté que pour la période antérieure.

### **E. 4**

En définitive, l'appel doit être admis, le jugement attaqué annulé et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour qu'il complète l'instruction en vue de fixer judiciairement le loyer initial, puis de définir le montant du trop-perçu éventuel qui serait respectivement dû par les bailleurs successifs – soit C. \_\_\_\_\_ jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2010, respectivement Q. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_ dès lors – de l'entrée en vigueur du bail, le 1<sup>er</sup> juillet 2009, au 30 juin 2012, avant l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet suivant de la baisse objet de la transaction du 13 février 2012. Il est rappelé que sauf cession de créance ou reprise de dette valable, les prétentions du locataire exigibles avant le transfert de propriété ne sont pas transférées à l'acquéreur, ni, à l'inverse les créances du bailleur aliénaire antérieures au transfert du bail (TF 4A\_542/2014 du 17 février 2015 et TF 4A\_251/2012 du 28 août 2012).

### **E. 5**

Les appelants obtiennent gain de cause dans le cadre de la procédure d'appel. En application de l'art. 106 al. 1 CPC, 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 intimés, qui succombent, solidairement entre eux ( art. 106 al. 3 2<sup>e</sup> phr. CPC ). Le présent arrêt peut être rendu sans frais, l'art. 5 al. 1 TFJC prévoyant qu'il n'est pas perçu de nouvel émolument forfaitaire de décision pour le jugement d'une cause renvoyée ensuite d'un arrêt du Tribunal fédéral. Les intimés verseront, solidairement entre eux, aux appelants, créanciers solidaires, des dépens qui pourront être arrêtés à 1'300 fr. (art. 12, 16 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6] et art. 20 al. 2 TFJC), au vu du travail fourni dans le cadre des déterminations ensuite de l'arrêt du Tribunal fédéral.

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