

VD_FINDINFO HC / 2018 / 1200 vom 3. Dezember 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-12-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___1200

FR: VD_FINDINFO HC / 2018 / 1200 du 3 décembre 2018

IT: VD_FINDINFO HC / 2018 / 1200 del 3 dicembre 2018

Regeste

BAIL À LOYER, QUESTION PRÉJUDICIELLE, LOYER INITIAL, NOTIFICATION IRRÉGULIÈRE | 253b al. 2 CO

Erwägungen

E. 19

OBLF et qu'il a obtenu l'agrément des autorités cantonales pour la formule ainsi créée. A défaut, la notification est nulle. Les seuls cas dans lesquels la jurisprudence a admis une exception à ce principe concernent l'emploi d'une ancienne formule agréée, pour autant qu'elle contienne les mentions adéquates notamment s'agissant des voies de droit (Hack, Formalisme et durée : quelques développements récents en droit du bail, in JdT 2007 II 4 ; Marchand, Commentaire pratique – Droit du bail à loyer, 2017, 2^e éd., nn. 18 et 19 ad art. 269d CO et les références citées ; Dietschy-Martenet, Commentaire pratique – Droit du bail à loyer, op. cit., n. 18 ad art. 269d CO et 79 ad art. 270 CO ; Fetter, La contestation du loyer initial, thèse, 2005, n. 186). 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 (sur le contenu de la formule, cf. art. 19 al. 1 et 1 bis OBLF [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). Elle a pour but de l'informer, 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, par ce biais, à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire.

L'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer (ATF 140 III 583 consid. 3.1 et les réf. cit. ; TF 4A_398/2015 du 19 mai 2016 consid. 3, non publié in ATF 142 III 369). Lorsque le bail a été conclu sans que soit communiquée la formule officielle ou sans que la hausse de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire n'y soit motivée, le loyer fixé est nul (nullité partielle du contrat) (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1 et 3.2.2 ; TF 4A_398/2015 déjà cité consid. 3). Comme, en matière de bail, le législateur présume l'ignorance du locataire quant à l'obligation du bailleur d'utiliser la formule officielle, contrairement au principe général « nul n'est censé ignorer la loi », il appartient au bailleur de prouver, s'il y a contestation, la remise de la formule officielle au locataire (art. 8 CC ; ATF 142 III 369 consid. 4.1 ; Fetter, op. cit., 2005, n. 202). 3.2.3 De manière contraire à ce qui ressort du jugement entrepris, les recourantes affirment que la formule communiquée aurait reçu l'agrément du canton, mais elles échouent toutefois à l'établir. En effet, rien au dossier ne permet de le dire, les recourantes n'en faisant en tout cas pas la démonstration. Elles échouent par le biais de leur argumentation approximative à démontrer que l'analyse détaillée des premiers juges serait insoutenable et que les magistrats seraient tombés dans l'arbitraire en affirmant notamment que la gérance avait créé un document qui tout à la fois ressemble au modèle proposé par la loi et fait croire qu'il s'agit de la formule officielle qui

a recueilli l'agrément du canton le 8 novembre 2007 à la demande de la CVI. Pour autant que recevable sous l'angle de la motivation, le grief est infondé. A ce stade déjà, le jugement de première instance pourrait être confirmé, les autres critiques se rapportant à la motivation subsidiaire. On relèvera néanmoins que les magistrats ont expliqué de manière tout à fait convaincante pour quelle raison ils pouvaient prendre appui sur les témoignages qui font l'objet de la critique des recourantes. A cela s'ajoute que la démonstration des premiers juges qui ont admis, sous l'angle de la vraisemblance prépondérante, la preuve de la non-communication du formulaire ne repose de loin pas sur ces seuls témoignages, lesquels ne constituent qu'un élément d'appréciation parmi bien d'autres. Enfin, on rappellera qu'il s'agit là d'une motivation subsidiaire (« Par surabondance »). C'est dire que les recourantes ne parviennent nullement à faire la démonstration d'une appréciation arbitraire des preuves. Encore une fois, le grief est largement infondé, pour autant que recevable. Quant aux développements relatifs au fardeau de la preuve du caractère non abusif du loyer initial, ils sont hors de propos. Il n'en sera pas tenu, à défaut de toute pertinence pour la solution du présent litige qui se rapporte à la seule question de la validité/nullité du loyer initial. 4. En conclusion, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, et le jugement attaqué confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 73 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des recourantes, solidairement entre elles, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des recourantes A.N._____, B.N._____, C.N._____ et D.N._____, solidairement entre elles. IV. L'arrêt est exécutoire. Le président :

La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ M._____ Sàrl (pour A.N._____, B.N._____, C.N._____ et D.N._____), ■ Me Nicole Wiebach (pour V._____). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. le Président du Tribunal des baux. La greffière :

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