

VD_FINDINFO HC / 2018 / 30 vom 8. Februar 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-02-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___30

FR: VD_FINDINFO HC / 2018 / 30 du 8 février 2018

IT: VD_FINDINFO HC / 2018 / 30 del 8 febbraio 2018

Regeste

INOBSERVATION DES PRESCRIPTIONS SUR LA PROTECTION DES
LOCATAIRES | 266c CO, 269d al. 1 CO

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, le litige porte uniquement sur la validité des augmentations successives du loyer des appelants, qui est passé de 450 fr. à 650 fr. dès le 1^{er} avril 2002, puis à 695 fr. dès le 1^{er} janvier 2006, et enfin à 710 fr. à partir du 1^{er} janvier 2009. Comme indiqué à juste titre par les appelants, le seul différentiel, de 260 fr., calculé sur vingt ans (art. 92 al. 2 CPC), s'élève à plus de 10'000 francs. La voie de l'appel est dès lors ouverte. Pour le reste, l'appel a été formé en temps utile par les locataires qui bénéficient d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC).

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

E. 3

Les appelants se réfèrent intégralement à l'état de fait retenu par les premiers juges mais requièrent toutefois qu'il soit précisé qu'ils auraient pris possession des locaux litigieux dix mois avant leur emménagement, période durant laquelle ils auraient complètement refait, à leurs frais, l'appartement. Cependant, ni les pièces produites ni les déclarations des témoins n'ont permis d'établir à satisfaction ces allégations. Il n'y a dès lors pas lieu de compléter

l'état de fait sur ce point. Les appelants requièrent également que l'état de fait soit complété par la précision que l'appelant avait été l'employé de l'entreprise L. _____ de 1963 à 1996 et l'appelante de 1982 à 2012. On constate toutefois que les premiers juges ont indiqué que les locataires avaient tous les deux été employés de l'entreprise L. _____, ce qui est en soi suffisant. Il n'y a ainsi pas lieu à compléter, ce d'autant que ni la pièce 9 évoquée à l'appui de ce grief, ni les parties ou les témoins entendus n'ont apporté de précision sur ce point. L'ajout de ces faits n'est du reste pas à même d'exercer une influence déterminante sur la solution du litige, comme on va le voir ci-après.

E. 4

Les appelants soutiennent que le but protecteur de l'art. 269d CO aurait été éludé par les différentes augmentations de loyer survenues en 2002, 2006 et 2009. Ils considèrent qu'à défaut d'avoir été notifiées par le biais d'une formule officielle, ces différentes augmentations de loyer seraient nulles.

E. 4.1

Selon l'art. 269d al. 1 et 2 CO, l'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton ; la majoration de loyer est nulle lorsqu'elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués ou qu'elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation. Ces règles s'appliquent dans la même mesure à la modification unilatérale au détriment du locataire consistant par exemple à facturer séparément les frais accessoires précédemment inclus dans le loyer (art. 269d al. 3 CO ; ATF 121 III 460 consid. 4a ; ATF 137 III 362 consid. 3.2.1). L'art. 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) exige que la formule destinée à communiquer au locataire la modification unilatérale du contrat contienne la désignation des prétentions, la date de leur entrée en vigueur, les motifs précis justifiant ces prétentions (al. 1 let. b), ainsi que les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention, la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu (al. 1 let. c). Si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule officielle (al. 1 bis) ; un tel mode de procéder était auparavant prohibé par la jurisprudence (cf. ATF 120 II 206 consid. 3b). Selon la jurisprudence, l'art. 269d CO prescrit une forme écrite qualifiée qui s'étend à la motivation de la modification annoncée. Les renseignements donnés par un autre moyen peuvent préciser ou servir à l'interprétation des motifs mentionnés sur l'avis formel – ou sur l'annexe, conformément à l'art. 19 al. 1 bis OBLF – mais non les étendre ni remplacer une indication omise. Les motifs doivent être précis ; ils doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la modification, de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non (ATF 121 III 6 consid. 3a et 460 consid. 4a/bb et cc ; ATF 117 II 458 consid. 2a ; plus récemment, TF 4A_409/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2.1). Dans un arrêt de principe du 28 mars 1995 (publié in MP 1995 p. 145), le Tribunal fédéral a considéré qu'à côté de la modification unilatérale du loyer par le bailleur, expressément réglée par la loi, les parties avaient la possibilité, d'un commun accord, de modifier leur contrat de manière bilatérale ; tant que le but protecteur de la loi n'était pas éludé, il a estimé qu'il n'était pas nécessaire que les exigences de forme valables pour les modifications unilatérales s'appliquent aux modifications conventionnelles. Ultérieurement, le Tribunal fédéral a précisé qu'en ayant

renoncé à un contrôle officiel des loyers, on avait laissé au locataire la faculté de contester ou non le caractère éventuellement abusif de la contrepartie mise à sa charge pour l'utilisation de la chose. La renonciation à user de son droit de contester le loyer pouvait donc conduire un locataire à payer, consciemment et de son plein gré, un montant objectivement trop élevé pour l'objet du bail. Dans cette mesure, la liberté contractuelle n'était pas restreinte par les dispositions sur les loyers abusifs. Il fallait cependant que le locataire soit informé de ses droits à cet égard et ne subisse aucune pression (ATF 123 III 70 consid. 3a). Une modification consensuelle du contrat de bail, pour qu'elle ne fasse pas échec au but de protection de la formule, implique que l'information du locataire, s'agissant de la possibilité de contester le loyer, soit garantie d'une autre manière et que tout moyen de pression, notamment sous forme d'une menace de résiliation, puisse être exclu. Une modification consensuelle du contrat ne permet de renoncer aux exigences de forme que s'il est établi que le locataire a été informé de la possibilité de contester la modification du loyer, qu'en renonçant à la formule officielle, il a également renoncé par avance en toute connaissance de cause à cette possibilité et, surtout, que si l'on peut exclure qu'il a agi sous la pression (ATF 123 III 70 consid. 3b). Enfin, dans un arrêt plus récent, le Tribunal fédéral a considéré qu'en présence d'une hausse de loyer consensuelle dont le locataire contestait la validité formelle, il fallait d'abord se demander si l'on se trouvait dans un cas d'application de l'art. 269d CO, c'est-à-dire d'une hausse de loyer devant entrer en vigueur pour la prochaine échéance du bail. Si tel n'était pas le cas, la question de la validité formelle de la hausse ne se posait pas. Ainsi, dans l'hypothèse d'une hausse de loyer consensuelle devant entrer immédiatement en vigueur, le locataire ne pouvait pas invoquer l'absence de la formule officielle prévue par l'art. 269d CO (ATF 128 III 419). En vertu du principe de la fidélité contractuelle, les parties sont liées par leur accord jusqu'à son échéance, de sorte que le bailleur ne peut pas modifier unilatéralement le loyer avant le prochain terme de résiliation (sous réserve d'une clause d'indexation ou d'échelonnement). Par conséquent, il suffit au locataire de refuser de signer un avenant pour que toute modification du bail soit exclue avant l'échéance. Dans le cas que le Tribunal fédéral avait à trancher, on pouvait présumer que le locataire, commerçant de son état, ne pouvait pas ignorer qu'il avait conclu un contrat devant durer encore quatre ans et qui ne pouvait pas être modifié unilatéralement avant l'échéance. Rien ne donnait à penser, dans ce cas, que son approbation de la hausse de loyer ne résultait pas d'une volonté libre et éclairée (CACI 3 avril 2013/186). Le Tribunal fédéral a toutefois rappelé qu'une augmentation de loyer consensuelle n'était valable que si le locataire était informé de la possibilité de la contester, d'une part, et s'il avait renoncé à cette possibilité sciemment et sans être soumis à pression, d'autre part (TF 4A_637/2016 du 3 mars 2017 consid. 2.1). Le seul fait d'avoir payé le loyer pendant un long laps de temps sans discuter ne saurait, à lui seul, conduire à la conclusion que le locataire commet un abus de droit en arguant de la nullité du loyer initial après avoir pris conscience du vice de forme initial (TF 4A_637/2016 du 3 mars 2017 consid. 4.2 ; TF 4A_647/2011 du 26 janvier 2012 consid. 4.2 ; TF 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.3, rés. in JdT 2012 II 113 ; TF 4C_134/2001 du 18 octobre 2001, qui traite du paiement d'un loyer majoré durant environ dix ans).

E. 4.2

En l'espèce, les premiers juges n'ont pas examiné la problématique de l'information des locataires de leur droit à s'opposer aux différentes augmentations de loyer par le bailleur, sous l'angle du but protecteur de l'art. 269d CO, aucun développement n'étant consacré à cette question. On l'a vu, une modification consensuelle du contrat ne permet de renoncer

aux exigences de forme que s'il est établi que le locataire a été informé de la possibilité de contester la modification du loyer, qu'en renonçant à la formule officielle, il a également renoncé par avance en toute connaissance de cause à cette possibilité et, surtout, que si l'on peut exclure qu'il a agi sous la pression. Or, en l'état, le propriétaire intimé n'a pas établi que les locataires auraient été correctement informés de leur droit de contester les hausses litigieuses, le locataire étant présumé ignorer ses droits. De surcroît, rien ne permet d'admettre que les locataires auraient pris connaissance de leurs droits d'une manière ou d'une autre. Bien plus, il a été allégué que c'est en consultant leur conseil au moment où ils se sont opposés à la résiliation de bail que les locataires ont appris que les hausses de loyer qui s'étaient succédé depuis 2002 étaient nulles. Il apparaît même à la lecture de l'annotation faite par la locataire sur le contrat du 24 juin 2002 que l'acceptation avait été donnée après que la locataire s'était assurée que la rénovation de deux pièces serait effective, alors que les coûts liés à l'entretien de la chose louée incombent au propriétaire qui n'a pas à les répercuter sur les locataires ; cela montre bien que les locataires n'avaient pas connaissance de leurs droits. On peut ainsi sérieusement penser que les locataires se seraient opposés à ces hausses s'ils avaient su que la loi leur en donnait la faculté. On ajoutera encore que la majoration découle d'un document rédigé par la bailleuse, lequel avait été soumis pour signature aux locataires qui occupaient jusqu'ici les locaux en cause par le biais d'un contrat oral. Il y a également lieu de tenir compte du fait que l'un des locataires était soumis à un lien de subordination à la bailleuse, qui était aussi son employeuse. On ne peut ainsi pas exclure une pression liée à ces éléments factuels. Le contraire n'a en tout cas pas été établi par la bailleuse. Au regard de ces circonstances, il est patent que les conditions posées par la jurisprudence pour admettre une hausse de loyer conventionnelle ne sont pas remplies. Il n'y a donc pas lieu de qualifier les hausses litigieuses de consensuelles et l'ancien propriétaire n'était pas dispensé de faire usage de la formule officielle. Aussi, à partir du 1^{er} avril 2002, les appelants auraient dû continuer à payer un loyer de 350 fr., plus 100 fr. de charges, comme acquitté jusque-là. Le grief des appelants doit être admis.

E. 5

Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir considéré que leur action relevait de l'abus de droit. Les majorations de loyer intervenues en 2006 et 2009 n'ont pas tenu compte du préavis de trois mois et 10 jours prévu par les art. 266c et 269d al. 1 CO et n'ont pas été notifiées sur la formule officielle exigée par la dernière disposition citée. Les premiers juges ont estimé que, même si ces majorations étaient « a priori nulles », il y avait abus de droit à invoquer une telle nullité du fait que les locataires avaient versé sans discuter et durant de nombreuses années les nouveaux montants de loyer exigés par la bailleuse de l'époque. En outre, les hausses étaient modiques, sans qu'il soit constaté, ni même allégué, que le loyer ainsi augmenté pourrait être abusif. De plus, la seconde augmentation était en partie liée à une extension de l'objet du bail, intervenue à la demande des locataires. Enfin, l'invocation de la nullité des augmentations et la restitution du trop-perçu n'avait été faite qu'à l'encontre du nouveau propriétaire et non pas contre la bailleuse de l'époque, L._____, ce qui montrerait que cela ne constituait pas un point primordial pour les locataires. La motivation des premiers juges ne résiste cependant pas à la critique, au regard de la jurisprudence fédérale récemment rendue en la matière, citée ci-dessus (cf. consid. 4.1 supra). En effet, notre Haute Cour a précisé que le fait pour un locataire d'avoir payé pendant une longue période (six ans, voir dix ans) et sans se plaindre un loyer dont l'augmentation était nulle – ce qu'il ignorait au moment du paiement du loyer – n'était pas constitutif d'abus de droit (TF

4A_637/2016 du 3 mars 2017 consid. 4.1). Par surabondance, les appelants relèvent à raison qu'il ne leur appartenait pas d'établir le caractère abusif des hausses de loyer annoncées en 2006 et 2008, ces hausses étant nulles faute d'avoir été notifiées sur la formule officielle exigée par l'art. 269d al. 1 CO. Enfin, on ne peut pas reprocher aux appelants de ne pas avoir contesté ces hausses de loyer par le passé, puisque qu'il n'est pas établi qu'ils auraient été informés de leur droit à une telle contestation avant de consulter un avocat dans le cadre de la procédure en contestation de résiliation de bail. Une fois encore, le grief des appelants est pleinement fondé.

E. 6

Les appelants requièrent le remboursement des loyers perçus en trop par l'intimée dès le 1^{er} décembre 2015, date à laquelle celle-ci est devenue propriétaire de l'immeuble en cause. Au vu des considérants qui précèdent, il y a lieu de faire droit à cette conclusion et de réformer en ce sens le chiffre III du dispositif du jugement attaqué.

E. 7

En définitive, l'appel doit être admis et le jugement réformé au chiffre III de son dispositif dans le sens des considérants. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'624 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'intimée X._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Les appelants ont par ailleurs droit à des dépens de deuxième instance, qu'il convient d'arrêter à 3'000 fr. (art. 3 al. 2 et art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]). Il s'ensuit que l'intimée X._____ doit verser aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 4'624 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

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