

# VD\_FINDINFO HC / 2020 / 675 vom 6. Oktober 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-10-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2020\\_\\_\\_675](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2020___675)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2020 / 675 du 6 octobre 2020

IT: VD\_FINDINFO HC / 2020 / 675 del 6 ottobre 2020

## Regeste

BAIL À LOYER, LOYER ABUSIF, LOYER INITIAL, ADMINISTRATION DES PREUVES, APPRÉCIATION DES PREUVES, FARDEAU DE LA PREUVE, RENVERSEMENT DU FARDEAU DE LA PREUVE, AUGMENTATION{EN GÉNÉRAL}, ADMISSION DE LA DEMANDE, FORMULE OFFICIELLE | 270 al. 2 CO, 270b CO, 180 CPC, 243 al. 2 let. c CPC (CH), 247 al. 2 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. Ecrit et motivé, l'appel est introduit auprès de l'instance d'appel soit, en l'occurrence, la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RS 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

Formé en temps utile, par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al.

### E. 2

let. a CPC) et dans une cause dont la valeur litigieuse calculée conformément à l'art. 92 CPC est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

### E. 2.1

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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], Bâle 2019, 2 e éd., n. 6 ad art. 310 CPC).

### E. 2.2

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance,

toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la Cour de céans, CACI

### **E. 2.3**

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard 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, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 et les références citées). En l'espèce, outre une procuration et le jugement querellé, l'appelant produit un « document comptable concernant l'immeuble [...] » litigieux. Il explique avoir reçu le 13 janvier 2020 un document de sa fiduciaire relatif au calcul de rendement, soit postérieurement à la reddition du jugement attaqué. Or il ne ressort pas de la pièce produite que celle-ci aurait été établie le 13 janvier 2020, mais seulement qu'elle a été transférée au conseil de l'appelant à cette date. Par surabondance, l'appelant n'explique pas pour quel motif il aurait été dans l'impossibilité de demander à sa fiduciaire d'établir un tel document avant la clôture des débats. Cette pièce est dès lors irrecevable.

### **E. 2.4**

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique quelle que soit la valeur litigieuse aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations en ce qui concerne notamment la protection contre les loyers abusifs. Dans le cadre de cette procédure, le tribunal établit les faits d'office dans les litiges (art. 247 al. 2 let. a CPC). Cependant, l'art. 247 al. 2 CPC prévoit la maxime inquisitoire simple – qualifiée aussi de maxime inquisitoire sociale –, et non la maxime inquisitoire illimitée de l'art. 296 al. 3 CPC (ATF 141 III 569 consid. 2.3). La maxime inquisitoire sociale a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure (ATF 125 III 231 consid. 4a, JdT 2000 I 194). Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue, mais ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative (TF 4A\_702/2016 du 23 mars 2017 consid. 3.1). En effet, cette maxime ne fait pas du juge l'avocat des parties. Ces dernières doivent participer activement à la procédure. Elles doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès, c'est-à-dire exposer les faits et fournir les moyens de preuve (D. Lachat/B. Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers [ci-après : Procédure], 2019, n. 5.3.6.3 p. 237). Néanmoins, en vertu de son devoir d'interpellation, le juge aide les parties en leur posant des questions adéquates. Il doit ainsi les amener à alléguer et à établir les faits, tel que prévu à l'art. 247 al. 1 CPC, et attirer leur attention sur leur devoir de participer à la production de preuves. Le juge peut ainsi inviter une partie à compléter ses moyens de preuve si, par exemple, les documents produits sont insuffisants (D. Lachat/B. Lachat, Procédure, n. 5.3.6.3 p. 238). 3. 3.1 L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir considéré qu'il n'avait pas apporté la preuve de la notification de la formule officielle de hausse de loyer en se fondant uniquement sur la pièce produite par l'intimé, de sorte que le contrat de bail prévu entre les parties était entaché de nullité partielle. Il soutient que la pièce qu'il a produite en première instance est une copie de la formule officielle dans son

intégralité et en format couleur, soit un document recto-verso, comportant toutes les indications exigées par la jurisprudence, dès lors parfaitement valable. 3.2 3.2.1 En vertu de 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 CO – disposition régissant initialement les augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur – pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté (cf. loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire du 7 mars 1993 [LFOCL ; BLV 221.315] et l'arrêté sur l'obligation de l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire du 26 mars 2014 [ALFOCL ; BLV 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. 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 contrat de bail qui est envoyé au locataire – et dont la réception n'est pas contestée – mentionne que la formule officielle y est annexée, le bailleur est, selon l'expérience générale de la vie, présumé avoir effectivement mis le contrat de bail et la formule officielle dans l'enveloppe envoyée si le bailleur est en mesure de produire une copie ou une photocopie de cette formule officielle contenant les indications nécessaires pour le bail en question. Il y a lieu d'admettre qu'il s'agit là d'une règle d'expérience (art. 1 al. 2 CC), qui entraîne un renversement du fardeau de la preuve (Umkehr der Beweislast ; cf. au sujet du contenu du courrier envoyé par une autorité, ATF 124 V 400 consid. 2c et les arrêts qui s'y réfèrent : TC 2C\_259/2011 du 26 juillet 2011 consid. 4 ; TC 6B\_970/2014 du 2 avril 2015 consid. 1.1 ; TC 7B.223/2002 du 22 novembre 2002 consid. 1.3 et 1.4). C'est donc au locataire qui prétend que l'enveloppe ne contenait pas la formule officielle alléguée par le bailleur d'apporter la preuve que celui-ci a commis une erreur lors de la mise sous pli ; comme il s'agit pour le destinataire de prouver un fait négatif, dont la preuve est, par nature, difficile à rapporter, il lui suffit d'apporter cette preuve avec une vraisemblance prépondérante. S'il veut se ménager la possibilité d'apporter de façon sûre la preuve que la formule officielle a bien été reçue par le locataire, le bailleur peut certes l'inviter à lui en retourner un exemplaire signé. Toutefois, cette exigence n'est pas une condition de validité de la formule qui, en tant que communication du bailleur, est une déclaration unilatérale de celui-ci (ATF 142 III 369 consid. 4.2 et les réf. cit.). 3.2.2 L'art. 180 al. 1 CPC prévoit qu'une copie du titre peut être produite à la place de l'original. Le tribunal ou les parties peuvent exiger la production de l'original ou d'une copie certifiée conforme lorsqu'il y a des raisons fondées de douter de l'authenticité du titre. 3.2.3 En vertu du principe de la bonne foi applicable en procédure (art. 52 CPC), l'instance d'appel peut aussi refuser d'administrer un moyen de

preuve régulièrement offert en première instance lorsque la partie a renoncé à son administration, notamment en ne s'opposant pas à la clôture de la procédure probatoire (TC 5A\_597/2007 du 17 avril 2008 consid. 2.3 ; cf. ATF 132 I 249 consid. 5 ; ATF 126 I 165 consid. 3b ; ATF 116 II 379 consid. 2b). Il n'en va pas différemment lorsque le procès est soumis à la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2, 272 et 296 al. 1 CPC). Si l'appelant reproche néanmoins au tribunal de première instance de ne pas avoir instruit la cause conformément à la maxime inquisitoire, en particulier lorsqu'il se plaint du fait que le tribunal n'aurait pas administré de preuves sur tous les faits pertinents, sans s'assurer, par l'interpellation des parties, que leurs allégués de fait et leurs offres de preuves étaient complets alors qu'il devait avoir des motifs objectifs d'éprouver des doutes à ce sujet – ce qui constitue une violation du droit (art. 310 let. a CPC) –, l'instance d'appel qui admet ce grief peut procéder aux investigations nécessaires et compléter l'état de fait (art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2).

3.3 Les premiers juges ont retenu que l'intimé s'était vu remettre un exemplaire de la formule officielle de hausse de loyer ne comportant qu'un recto. Ils ont considéré que, sans le verso, l'intimé ne s'était pas vu remettre toutes les informations utiles pour contester le montant du loyer, de sorte que cette omission entraînait la nullité de la formule et partant la nullité partielle du contrat de bail en ce qui concerne le loyer.

3.4 En l'espèce, le ch. 6.2 du contrat de bail conclu entre les parties en 2014 mentionne que « par la signature du présent bail, le preneur reconnaît avoir reçu la notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail ». Au vu de la jurisprudence susmentionnée (cf. consid. 3.2.1 supra), cela a opéré un renversement du fardeau de la preuve, de sorte qu'il incombait au locataire de prouver qu'il n'avait pas reçu la formule officielle. A l'appui de sa demande, l'appelant a produit une pièce 2, soit une photocopie recto-verso d'une formule officielle, qui porte la signature des deux parties sur le recto, tandis que l'intimé a produit un original comportant une seule signature, manifestement celle du bailleur, qui ne comportait pas de verso. Au vu des pièces produites, on ne peut considérer que l'intimé a établi, au stade de la vraisemblance prépondérante, n'avoir reçu que le recto de la formule officielle, les deux versions paraissant vraisemblables. Dès lors, au vu de la contradiction apparente de ces pièces, les premiers juges auraient dû, en vertu de la maxime inquisitoire sociale applicable en l'espèce (cf. consid. 2.4 et 3.2.3 supra), clarifier l'état de fait, en requérant du bailleur la production de l'original de sa pièce 2. La Cour de céans, fondée à procéder elle-même aux mesures d'investigation nécessaires, a ainsi requis la production en original de la pièce litigieuse auprès de l'appelant. La pièce produite par l'appelant comporte un recto signé par les deux parties et un verso contenant la liste des commissions de conciliation et les différents articles de loi topiques. Dans sa réponse, l'intimé persiste à prétendre ne pas avoir reçu le verso et requiert une expertise de la pièce. S'agissant du fait que c'est bien l'original qui a été produit, l'expertise du juge apparaît suffisante dès lors qu'il suffit de constater que le bailleur est en possession de la formule officielle recto-verso signée par les deux parties et qu'il s'agit bien d'un original, lesdites signatures ayant créé un léger relief sur le papier. Partant, il convient de considérer qu'en notifiant la formule officielle complète et dûment signée par les parties, le bailleur a valablement notifié la hausse de loyer au locataire lors de la conclusion du contrat de bail en août 2014.

4. 4.1 A titre subsidiaire, l'intimé fait valoir que le motif de la hausse de loyer, à savoir la « réfection de la peinture complète », serait mensonger et ne pouvait pas expliquer une hausse de loyer au moment où il est entré dans les locaux.

4.2 L'art. 270b CO donne la possibilité au locataire qui estime qu'une majoration de loyer est abusive au sens des art. 269 et 269a CO de la contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration (al. 1). Cette

possibilité est aussi offerte au locataire lorsque le bailleur apporte unilatéralement au contrat d'autres modifications à son détriment, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires (al. 2). 4.3 Comme l'ont retenu les premiers juges, si le locataire qui n'a pas reçu la formule officielle peut agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu dans le délai d'un an (art. 67 al. 1 CO) dès qu'il a connaissance de son droit de répétition, tel n'est pas le cas lorsque la formule officielle lui a été signifiée à la signature du contrat, comme en l'espèce. Dans ces cas-là, il n'y a pas nullité du loyer initial et l'art. 270b CO impose au locataire qui estime qu'une majoration de loyer est abusive au sens des art. 269 et 269a CO de la contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration. Cependant, les parties ont signé le bail le 26 août 2014 et le locataire n'a saisi la commission de conciliation que le 29 octobre 2018 pour contester le loyer initial, ce qui est manifestement tardif. Le grief doit être rejeté.

## **E. 5**

Dans le cadre de ses conclusions prises en appel, l'appelant a requis la suppression du chiffre III du dispositif, par lequel le locataire avait été condamné à lui verser la somme de 549 fr. 30 à titre de frais de remise en état du bloc de cuisine. Au vu de cette conclusion, il faut considérer que le bailleur renonce à cette prétention, sous peine de statuer « ultra petita », le juge ne pouvant accorder plus que ce qui est demandé par une partie. Partant, la garantie de loyer pourra être libérée entièrement en faveur de l'intimé locataire.

## **E. 6.1**

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis et le jugement réformé en ce sens que la demande déposée le 27 décembre 2019 par l'intimé est rejetée.

## **E. 6.2**

Vu l'admission de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 815 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimé qui succombe pour l'essentiel (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé versera ainsi à l'appelant la somme de 815 fr. à titre de restitution de l'avance de frais fournie (art. 111 al. 2 CPC).

## **E. 6.3**

Vu l'issue du litige, l'intimé, qui succombe pour l'essentiel, versera en outre à l'appelant de pleins dépens de deuxième instance, qui seront arrêtés à 2'000 fr. (art. 3 al. 2 et 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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