

VD_FINDINFO HC / 2023 / 343 vom 8. Juni 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-06-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2023___343

FR: VD_FINDINFO HC / 2023 / 343 du 8 juin 2023

IT: VD_FINDINFO HC / 2023 / 343 del 8 giugno 2023

Regeste

FORMULE OFFICIELLE, LOYER INITIAL | 270 al. 2 CO, 67 al. 1 CO

Erwägungen

E. 1

let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272] au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 aI. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation, si la décision a été rendue en procédure ordinaire ou simplifiée (art. 311 aI. 1 et 314 al. 1 a contrario CPC).

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al.

E. 1.2

Déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance en lien avec des prétentions patrimoniales dont la valeur litigieuse, capitalisée selon l'art. 92 al. 2 CPC, est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

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 (ATF 138 III 378 consid. 4.3.1 ; TF 4A_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.2 et 6 ; Jeandin, in Bohnet et al. [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., 2019 [ci-après : CR-CPC], nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). Compte tenu de ce pouvoir, le juge d'appel est libre de porter une autre appréciation que l'autorité de première instance sans avoir à justifier de motifs particuliers (TF 4D_72/2017 du 19 mars 2018 consid. 2).

E. 3.1

L'appelante considère que le CSI est intervenu auprès de la gérance pour le compte de l'intimée pour appuyer sa candidature à l'obtention d'un bail à loyer et prendre en charge le

paiement du loyer. Dans un tel contexte, selon elle, le CSI a représenté l'intéressée et ne pouvait ignorer, en sa qualité d'organisme public, l'exigence d'une formule officielle, ce d'autant qu'il était en possession du contrat de bail du précédent locataire et de la locataire actuelle. Par conséquent, et dans la mesure où le CSI aurait eu connaissance de l'absence de formule officielle en octobre 2013, à tout le moins, soit la date de conclusion du bail, cela aurait pour conséquence que l'action de l'appelante, intentée en mars 2021, était prescrite, le délai relatif d'un an (art. 67 al. 1 aCO) étant écoulé.

E. 3.2

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_592/2020 consid. 3.1 ; TF 4A 398/2015, 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.

E. 3.3

En l'espèce, il est établi, et pas contesté, que la formule officielle de notification du loyer initial n'a pas été remise à la locataire. Le jugement retient que les circonstances de fait ne permettraient pas en l'occurrence d'établir que l'intéressée savait ou aurait dû savoir qu'une formule officielle était nécessaire. Ce point n'est pas contesté non plus par l'appelante, qui soulève l'exception de prescription de l'action en enrichissement illégitime. Il s'agit donc d'examiner si la locataire peut se voir imputer le fait que le CSI l'ait appuyée dans ses démarches en vue d'obtenir l'appartement, notamment en garantissant à la gérance un paiement direct du loyer, ainsi que de l'éventuel arriéré, et si cette entité aurait dû, en 2013, relever l'absence de la formule officielle permettant d'imputer à l'intéressée la connaissance de ce défaut, faisant ainsi partir le délai de prescription de l'art. 67 al. 1 CO. Le jugement retient que si le CSI a appuyé l'intimée dans ses démarches en vue d'obtenir l'appartement, comme c'est d'ailleurs sa tâche (cf. art. 24 LASV [Loi sur l'action sociale vaudoise ; BLV 850.051] et 16 RLASV [Règlement d'application de la loi du 2 décembre 2003 sur l'action sociale vaudoise ; BLV 850.051.1]), notamment en garantissant à la gérance un paiement direct du loyer, ainsi que de l'éventuel arriéré, rien ne permettait de considérer que le CSI aurait eu entre les mains les documents en lien avec la location, notamment le bail, que ce soit pour le relire ou procéder à d'autres démarches. De plus, il ressort des pièces que les courriels à la gérance avaient été adressés par une assistante sociale dont rien ne permet de soutenir qu'elle aurait eu les connaissances juridiques nécessaires en droit du bail pour connaître l'existence de la formule officielle et en imputer cette connaissance à la demanderesse. En définitive, les premiers juges ont retenu que le CSI n'a pas agi comme représentant de la locataire à qui on pourrait imputer ses actes et connaissances. Il semble toutefois que le CSI ait en réalité bien eu en mains une copie du contrat de bail du précédent locataire, ainsi que le bail conclu par sa bénéficiaire. Comme le relève l'appelante, ces pièces figurent en tout cas dans le dossier produit par le CSI dans le cadre de la procédure, même si on ignore à quel moment elles y sont apparues. Quoiqu'il en soit, cela ne signifie pas encore que ce service d'aide sociale savait ou devait savoir que la formule officielle, respectivement l'indication du loyer du locataire précédent ou la motivation de la hausse, était absente et entraînait la nullité du loyer initial. Il ressort des pièces et en particulier du

dossier produit par le CSI, que cette entité est intervenue pour fournir un appui social à sa bénéficiaire. Si la LAVS prévoit information et conseil à son art. 24, on ne saurait considérer que cela implique des connaissances juridiques nécessaires en droit du bail. Il s'agit bien plutôt d'un appui qui peut consister notamment en conseils et soutien en matière d'aide à la gestion administrative et financière du ménage. L'art. 18 LAVS, qui précise les attributions des autorités d'application, n'évoque d'ailleurs pas d'attribution s'agissant du contrat de bail. Les éléments au dossier permettent également d'établir que les échanges avec la gérance ont été adressés par une assistante sociale. A juste titre, le tribunal de première instance a retenu que rien ne permet de retenir qu'une assistante sociale possède les connaissances juridiques nécessaires en droit du bail pour connaître l'existence de la formule officielle et en imputer cette connaissance à la locataire. Par ailleurs, aucun pouvoir de représentation n'est prévu par la loi. Le CSI ne s'est d'ailleurs jamais présenté comme un représentant de l'intéressée. En payant le loyer, le CSI a simplement exécuté une obligation de la locataire qui n'était pas tenue de l'exécuter elle-même (cf. art. 68 CO), mais il n'en est pas devenu titulaire. Aucun pouvoir de représentant, cession de droit ou procuration ne figure d'ailleurs au dossier et il n'existe en l'occurrence aucun lien juridique entre le CSI et l'appelante. Il est ainsi exclu de considérer que le CSI aurait formellement représenté l'intéressée auprès de la gérance en vue d'obtenir un contrat de bail à loyer. Dans un arrêt récent (ATF 148 III 63), le Tribunal fédéral a confirmé le raisonnement de la CACI qui avait considéré que l'inaction d'une avocate consultée par les locataires dans un premier temps n'était pas de nature à démontrer que la formule officielle figurait dans le dossier des locataires (CACI 20 avril 2021/187). Toujours selon la cour cantonale, il est courant que les avocats effectuent le travail pour lequel ils ont été mandatés – en l'espèce, une action en suppression des défauts de la chose louée et réduction du loyer – mais ne recherchent pas d'autres actions qu'ils pourraient intenter. Tout au plus, cela pouvait constituer un indice dont la valeur probante ne suffisait pas à établir avec vraisemblance que la bailleuse aurait effectivement transmis le document litigieux aux locataires (idem, consid. 4.3). L'examen du dossier par un avocat mandataire dans le cadre d'une action relative au contrat de bail n'a ainsi pas été considéré comme ayant dû révéler l'absence de la formule officielle et permettre d'imputer aux locataires la connaissance de ce défaut, faisant ainsi partir le délai de prescription de l'art. 67 al. 1 CO. On ne peut déduire du fait que l'avocat – ou un mandataire de l'ASLOCA – ait été consulté pour un autre motif que celui-ci ne pouvait pas vérifier que le bail avait bien été accompagné de la formule officielle de fixation du loyer initial. Mais l'inverse n'est pas vrai. L'avocat qui est consulté pour des défauts, voire pour une baisse de loyer, ne vérifiera pas nécessairement que les locataires ont reçu la formule officielle. Ainsi, si l'on ne considère pas que les connaissances d'un avocat expérimenté dans ce domaine qui demande une baisse de loyer imposeraient de vérifier que le loyer en question a été valablement fixé, on voit mal comment on pourrait exiger du CSI, soit un service d'aide sociale sans rapport direct avec le droit du bail, de faire une telle vérification dans le cadre de ses prestations et au moment d'appuyer une bénéficiaire à la recherche d'un logement. On peut également gager que la question de la nullité du loyer initial n'a pas été abordée dans les discussions entre le CSI et l'intéressée pour obtenir l'appartement. Il n'est en tout cas pas établi que cette question aurait été abordée. Le CSI, qui est consulté pour fournir un appui social, ne saurait vérifier nécessairement que les locataires et bénéficiaires qui concluent un nouveau bail ont reçu la formule officielle. Aucun élément ne permet en l'occurrence d'affirmer que le CSI ou sa collaboratrice assistante sociale aurait vérifié la validité formelle du loyer initial lorsqu'elle a eu en mains le formulaire ou une copie des

contrats. On ne peut retenir qu'un tel service de l'état, dès lors qu'il intervient pour aider un bénéficiaire à se loger, doit systématiquement interroger la bénéficiaire sur la notification ou non de la formule officielle lors de la conclusion du bail. On ne saurait attendre de lui non plus qu'il fasse une recherche à ce propos alors que la formule officielle n'a justement pas été remise au locataire, ni qu'il consulte par exemple une association de protection des locataires alors qu'aucun litige n'est ouvert. Partant, c'est en vain que l'appelante fait valoir que la connaissance du dossier par le CSI doit être imputée à la locataire. Il n'est pas établi que le CSI connaissait effectivement la nullité du loyer initial. Il n'y a ainsi aucune preuve attestant que l'intimée aurait connu l'absence de la formule officielle avant le 25 janvier 2021, date à laquelle la nullité du loyer initial a été invoquée devant l'autorité de conciliation. Le délai de prescription relatif prévu à l'art. 67 al. 1 CO n'était dès lors pas atteint. S'agissant du délai absolu de dix ans, il ne court pas dès la conclusion du bail mais indépendamment pour chaque loyer à partir du moment où chacun d'eux a été payé (CACI 8 juillet 2019/383, consid 3.3). Ce délai est dès lors respecté pour tous les loyers payés dans les dix ans qui ont précédé le dépôt de la requête devant l'autorité de conciliation, soit le 25 janvier 2021. Il n'y a pas non plus abus de droit vu que la locataire a agi dans le délai de l'action en enrichissement illégitime.

E. 3.4

L'appelante ne s'en prend aucunement au calcul du loyer tel que l'ont effectué les premiers juges. Ce calcul n'étant pas remis en question, il ne sera pas examiné dans le présent arrêt et peut être entièrement confirmé. 4. 4.1 En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement entrepris confirmé. 4.2 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 1'344 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'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). 4.3 Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

E. 8

CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]; ATF 142 III 369 consid. 4.1; cf. Sébastien Fetter, *La contestation du loyer initial*, 2005, n. 202 p. 94). 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. 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) (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3 p. 588 et les arrêts cités). Puisque le législateur n'a pas prévu de règle limitant l'invocation du vice de forme dans le temps, par exemple à la durée du bail, seules les règles de la prescription de l'action en enrichissement illégitime peuvent constituer une limite à l'intérêt du locataire à agir en fixation judiciaire du loyer. L'action en enrichissement illégitime se prescrit par un an (trois ans depuis le 1^{er} janvier 2020) 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 ce droit, conformément à l'art. 67 al. 1 CO – l'art. 128 ch. 1 CO ne s'appliquant pas. Par conséquent, tant que cette action 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 (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3 ; TF 4A_398/2015 déjà cité consid. 3). Le créancier a connaissance de son droit de répétition – et le délai de prescription relatif

commence à courir (art. 67 al. 1 CO) – lorsqu'il connaît suffisamment d'éléments pour fonder et motiver son action en justice, laquelle n'a pas besoin d'être chiffrée (art. 85 CPC). Cela suppose qu'il ait connaissance de la mesure approximative de l'atteinte à son patrimoine, de l'absence de cause du déplacement de patrimoine et de la personne de l'enrichi. Est déterminant le moment de la connaissance effective de sa prétention, et non celui où il aurait pu connaître son droit en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (ATF 129 III 503 consid. 3.4; ATF 109 II 433 consid. 2). Dans le cas du locataire qui n'a pas reçu la formule officielle, obligatoire en vertu de l'art. 270 al. 2 CO, et dont l'ignorance est présumée, 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, et non pas lorsqu'il aurait pu ou dû le savoir (ATF 140 III 583 consid. 3.2.2; TF 4A 517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.2 et 4.2 in fine).

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