

VD_FINDINFO HC / 2025 / 418 vom 27. Januar 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-01-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2025___418

FR: VD_FINDINFO HC / 2025 / 418 du 27 janvier 2025

IT: VD_FINDINFO HC / 2025 / 418 del 27 gennaio 2025

Regeste

FORMULE OFFICIELLE, INTERPRÉTATION{PROCÉDURE}, LOYER ÉCHELONNÉ
| 269c CO, 269d CO, 270 al. 2 CO, 19 OBLF

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation, si la décision attaquée a été rendue en application de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c et 311 al. 1 CPC en lien avec l'art. 314 al. 1 CPC a contrario). La réponse doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, l'appel est formé en temps utile – compte tenu des fêtes estivales (art. 145 al. 1 let. b CPC) – par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance. Il porte sur des conclusions patrimoniales qui, après capitalisation (art. 92 al. 2 CPC), sont supérieures à 10'000 francs. Partant, l'appel est recevable. Il en va de même de la réponse, déposée en temps utile et dans les formes prescrites.

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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.1, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A_891/2022 du 11 janvier 2024 consid. 4.3.1). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée

aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

E. 2.2

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement (ATF 147 III 176 précité consid. 4.2.1). Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A_318/2023 du 14 juillet 2023 consid. 2.3 ; TF 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4).

E. 3

et 4b ; TF 4A_599/2015 du 15 juin 2016 consid. 5.2.2).

E. 3.1

L'appelante s'en prend, dans plusieurs griefs, à l'appréciation du tribunal quant à la clarté de la formule officielle adressée aux intimées.

E. 3.2

En vertu de l'art. 270 al. 2 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220), 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. 269 d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté en édictant la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL ; BLV 221.315). L'utilisation de la formule a été rendue obligatoire par l'arrêté du Conseil d'Etat du 9 juillet 2001 sur l'obligation de l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire, remplacé par l'arrêté du 26 mars 2014 (ALFOCL ; BLV 221.315.1). Selon l'art. 19 al. 3 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), les al. 1 et 1 bis de cette disposition sont applicables par analogie lorsque les cantons rendent obligatoire, au sens de l'art. 270 al. 2 CO, l'utilisation de la formule lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail. L'art. 19 al. 1 OBLF prévoit que la formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres modifications unilatérales du contrat au sens de l'art. 269 d CO doit contenir pour les hausses de loyer (let. a) : 1. le montant de l'ancien loyer et l'ancien état des charges ; 2. le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges ;

E. 3.3.1

Selon l'art. 269 c CO, les conventions prévoyant que le loyer sera majoré périodiquement d'un montant déterminé ne sont valables que si le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans (let. a), le loyer n'est pas augmenté plus d'une fois par an (let. b) et le montant de l'augmentation est fixé en francs (let. c). Les parties au contrat de bail qui conviennent

que le loyer sera échelonné font le choix d'un mode déterminé de fixation du loyer. Elles prévoient de fixer la variation du loyer à l'avance, pour toute la durée du bail, en fonction de paliers et de périodes (ATF 121 III 397 consid. 2b/aa, SJ 1996 180). Ainsi, si les parties ont prévu un système d'échelonnement, ce système doit figurer expressément dans la formule officielle relative à la fixation du loyer initial. L'indication de la clause d'échelonnement dans cette formule est dans la logique du système prévu par le législateur (art. 269 c, 270 al. 2 et 270 d CO). Cette clause est en effet indissociable du loyer initial puisqu'elle en fixe la variation ultérieure qui ne pourra plus être contestée. En effet, même s'il reçoit ensuite, en cours de bail, pour chaque hausse de loyer, un avis de confirmation d'échelon, le locataire ne peut plus contester le loyer (cf. art. 270 d CO). Dans l'avis de fixation du loyer initial, le locataire doit être informé de la clause d'échelonnement et de son droit de contester son principe et les divers échelons prévus (TF 4A_647/2011 du 26 janvier 2012 consid. 2.1 ; Lachat et al., op. cit., n° 3.2.7 pp. 664-665 ; Fetter, La contestation du loyer initial : Etude de l'article 270 CO, thèse Berne 2005, n os 310 ss pp. 145 ss). C'est ainsi qu'il peut décider, en toute connaissance de cause, de contester le loyer prévu initialement (y compris les échelons qui entreront en vigueur ultérieurement) ou de s'en accommoder (cf. ATF 121 III 56 consid. 2c, JdT 1995 I 584, SJ 1995 425 ; TF 4A_689/2014 du 7 mai 2015 consid. 2 ; TF 4A_647/2011 précité consid. 2.1). Le locataire peut, dans les trente jours dès la réception de l'objet loué, contester le principe même de l'échelonnement, le loyer initial ou les échelons subséquents. Ultérieurement, il ne peut plus remettre en cause les échelons subséquents, peu importe l'évolution des facteurs de fixation du loyer (ATF 124 III 57 consid. 3a, JdT 1999 I 19, SJ 1998 276). Ce n'est qu'à l'échéance du contrat échelonné qu'il pourra demander la modification du loyer (TF 4A_689/2014 précité consid. 2). Il résulte de cette jurisprudence que, si la clause d'échelonnement doit être mentionnée dans la formule officielle de notification du loyer initial, c'est parce que le locataire peut – et doit – remettre en cause le principe même de cette clause dans le cadre de la contestation du loyer initial et qu'il n'a plus la possibilité de s'opposer ultérieurement aux hausses de loyer prévues lorsqu'elles sont appliquées (CACI 11 juin 2018/341 consid. 4.4).

E. 3.3.2

Une rubrique « clause d'échelonnement » qui figure sur la formule officielle mais ne contient aucune indication, accompagnée d'une « clause d'indexation » qui ne fait que renvoyer à une disposition d'un texte annexe, prévoyant lui un échelonnement, a été considérée comme insuffisante dès lors que la formule officielle ne contient aucune indication expresse de l'échelonnement (TF 4A_647/2011 précité consid. 2.2). Une clause qui prévoit une réserve de loyer de 630 fr. par an et indique que l'augmentation entrera en vigueur à partir d'une certaine date n'a pas été considérée comme une clause d'échelonnement au sens de l'art. 269 c CO (TF 4A_548/2023 du 14 février 2024 consid. 5.1.2).

E. 3.4.1

En l'espèce, il n'est pas contesté qu'une formule officielle au sens des art. 270 al. 2 et 269 d CO devait être adressée par l'appelante aux intimées lors de la conclusion du bail. Il n'est pas plus contesté que celle figurant au dossier mentionne que le loyer comporte deux échelons, le premier du 16 juillet 2019 au 31 juillet 2022 et le second dès le 1^{er} août 2022. De même, la pièce indique notamment que « Ce nouveau loyer peut, dans les trente jours qui suivent la réception de la chose [...] être contesté comme abusif devant la commission de conciliation compétente [...] ». La question litigieuse porte donc sur la compréhension

que pouvait avoir la locataire quant à la possibilité de contester le second échelon dans le délai figurant sur la formule officielle.

E. 3.4.2

Dans un argument qu'il convient d'examiner en premier, l'appelante paraît soutenir que, dans la mesure où tant le bail que la formule officielle faisaient figurer les deux échelons – ce qui n'est pas contesté – l'attitude des intimées, visant à contester l'augmentation de loyer prévue, serait constitutive d'un abus de droit. L'appelante omet toutefois que la question posée ici n'est pas de savoir si la locataire était suffisamment informée de l'existence du second échelon, respectivement si elle avait signé le contrat en connaissance de cause, mais bien de déterminer si elle pouvait comprendre qu'elle était en mesure de contester celui-ci dans le délai de trente jours prévu par l'art. 270 CO. Le grief est donc sans substance.

E. 3.4.3

L'appelante s'en prend ensuite à l'interprétation faite par le tribunal de la formule officielle litigieuse. Comme on l'a vu (cf. consid. 3.4.1 supra), les indications imposées par le CO et l'OLBF sont présentes dans ce document, la formule comportant au demeurant le montant du loyer payé par l'ancien locataire, le nouveau loyer, la date d'entrée en vigueur et les motifs justifiant ces prétentions. Le tribunal a toutefois considéré que la mention « ce nouveau loyer » y figurant portait à confusion et que l'intimée R. _____ n'était pas en mesure de savoir si elle se rapportait uniquement au loyer mentionné dans l'encadrement de la formule (soit le premier échelon), s'il se rapportait au second, ou encore aux deux. Au sens des premiers juges, l'utilisation du singulier dans la mention serait déterminante et en conséquence, l'intimée aurait, pour comprendre de quoi il en retournait, dû chercher un complément d'information auprès de tiers. Cette motivation ne saurait être confirmée. En effet, il n'est pas douteux qu'un individu ordinaire est en mesure de comprendre sur la base de la formule litigieuse, d'une part, que le loyer sera adapté la première fois à l'entrée en vigueur du bail et une seconde fois le 1^{er} août 2022 et, d'autre part, qu'il est en mesure de contester ces loyers dans le délai de trente jours indiqué en bas de formule. Le fait que dite mention n'indique que « ce nouveau loyer » et non « ces nouveaux loyers » n'y change rien. On relèvera à ce titre qu'il s'agit d'un élément de la formule préimprimée que le bailleur ne peut adapter. De plus, la référence, même au singulier, se comprend aisément comme s'adressant à tous les loyers majorés indiqués dans la partie de la formule située au-dessus de la mention. Les suggestions des intimées sur ce point ne leur sont d'aucun secours. On ne perçoit en effet pas pour quelle raison il conviendrait de répéter dans la clause d'échelonnement la possibilité de la contester, qui figure expressément en bas de la formule officielle. Il n'en va pas différemment de la possibilité suggérée de faire figurer le loyer du second échelon dans la rubrique consacrée au nouveau loyer. Cette manière de faire paraît tout à fait contraire aux indications de la formule officielle elle-même, qui précise bien qu'il s'agit du nouveau loyer valable dès l'entrée en vigueur du bail, ce qui n'est clairement pas le cas du second échelon qui n'entre en vigueur que plus tard. Cette manière de faire crée de manière évidente une incertitude plus grande que celle dont les intimées se prévalent en l'espèce. C'est en conséquence à tort que le tribunal a considéré que la clause d'échelonnement devait être déclarée nulle pour cette raison.

E. 3.4.4

Au vu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner les autres griefs formulés par l'appelante concernant l'appréciation effectuée par les premiers juges.

E. 4.1

Les intimées font valoir que la formule officielle aurait dû être frappée de nullité pour une autre raison, soit que le motif réel de la hausse de loyer ne correspondrait pas à celui figurant dans la notification de loyer litigieuse.

E. 4.2

Selon la jurisprudence, les motifs doivent être suffisamment précis pour 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 142 III 375 consid. 3.3.2.2, JdT 2019 II 358 ; ATF 140 III 583 précité consid. 3.2.1). Une référence claire à une disposition légale est suffisante, si l'on peut déduire de celle-ci le motif invoqué (Marchand, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2 e éd., Bâle 2017, n° 23 ad art. 269 d CO et les références citées). La modification unilatérale qui n'est pas motivée de façon suffisamment précise est nulle (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1, JdT 2011 II 388, SJ 2011 I 446 ; ATF 121 III 6 consid. 3b, JdT 1995 I 583, SJ 1995 431 ; TF 4A_571/2017 du 10 juillet 2018 consid. 4.1.1.2). Dans un cas où il ressortait déjà clairement du libellé de la formule les termes « adaptation partielle aux loyers du quartier et de la localité conformément à la convention extrajudiciaire », le Tribunal fédéral a considéré que l'augmentation de loyer avait été effectuée exclusivement sur la base de ce motif absolu et que les facteurs de coût relatifs, tels que le taux hypothécaire de référence et l'indice des prix à la consommation, avaient été mentionnés uniquement pour établir la base de calcul des futurs ajustements de loyer, de sorte que la motivation ne pouvait pas être critiquée (TF 4A_455/2017 du 27 novembre 2017 consid. 3). La motivation telle qu'indiquée dans la formule officielle constitue une manifestation de volonté du bailleur. Si le sens et la portée de cette communication ne sont pas clairs, il y a lieu de l'interpréter comme toute manifestation de volonté du bailleur, selon le principe de la confiance. On examinera d'après les facultés de compréhension du locataire et au vu de toutes les circonstances du cas particulier si les motifs donnés sont suffisamment clairs et précis pour que l'intéressé puisse décider en toute connaissance de cause s'il veut s'opposer ou non aux nouvelles clauses contractuelles (ATF 137 III 362 précité consid. 3.2.1 ; ATF 121 III 6 précité consid. 3c ; TF 4A_571/2017 précité consid. 4.1.1.2). Les motivations peu claires doivent être interprétées en défaveur du bailleur (Lachat et al., op. cit. , n° 4.3.6 p. 505 et la référence citée). Le droit du bail est un domaine juridique empreint de formalisme, dans lequel il convient de se montrer strict en matière de respect des prescriptions de forme ; il ne faut en principe pas admettre d'exceptions aux règles édictées dans l'intérêt du locataire (ATF 121 III 460 consid. 4a/cc, JdT 1996 I 379, SJ 1996 244 ; ATF 121 III 6 précité consid. 3a ; TF 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 3.1). Le bailleur ne peut pas invoquer de nouveaux motifs de hausse lors de la procédure de contestation (ATF 141 III 245 consid. 3.3 ; TF 4A_215/2021 du 22 octobre 2021 consid. 4.1 ; Lachat et al., op. cit. , n° 4.3.7 p. 506 ; Marchand, op. cit. , n° 25 ad art. 269 d CO et les références citées).

E. 4.3

En l'espèce, les intimées considèrent le motif de hausse du loyer initial invoqué dans le cadre de la formule officielle litigieuse, soit l'adaptation aux loyers usuels du quartier, comme mensonger, dans la mesure où, dans ses déterminations du 2 mars 2023, l'appelante aurait indiqué un autre motif, soit des travaux effectués en 2019 dans l'appartement. Elles en tirent ensuite une appréciation, soit que l'appelante aurait procédé ainsi pour éviter de tenir compte de la variation des autres critères relatifs entre 1994 et 2019, ce qui aurait selon

elles abouti à une baisse de loyer. Les intimées ne soutiennent toutefois pas qu'un tel grief aurait été examiné par les premiers juges, respectivement qu'elles l'auraient invoqué en première instance. Par ailleurs, la nullité de la majoration de loyer ne se conçoit, selon le texte clair de l'art. 269 d al. 2 let. b CO, que si les motifs ne sont pas indiqués et non s'ils sont erronés. Pour la faire valoir, la locataire aurait dû ainsi procéder dans le délai de trente jours et contester le loyer initial, ce qu'elle n'a pas fait. Le grief doit donc être écarté.

E. 5.1

L'appel doit donc être admis et le jugement attaqué réformé dans le sens que la demande formée par l'intimée R. _____ est rejetée. On rappellera que la demande en tant qu'elle était formulée par X. _____ a déjà été rejetée par le tribunal en raison d'un défaut de qualité pour agir, sans que cela ne soit contesté en deuxième instance. Le dispositif de l'arrêt, communiqué aux parties le 30 janvier 2025, mentionnait par erreur « la demande du 1^{er} décembre 2022 », au lieu de « la demande du 30 novembre 2022 ». Cette erreur de plume sera rectifiée d'office (art. 334 al. 1 CPC).

E. 5.2

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). En l'occurrence, il n'y a pas lieu de revoir la répartition des frais de première instance puisque la procédure devant le Tribunal des baux est gratuite (art. 12 al. 1 LJB [loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655]) et que les exceptions prévues par l'art. 12 al. 2 et 3 LJB ne sont pas réalisées.

E. 5.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'936 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimées (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre elles (art. 106 al. 3 CPC). Elles verseront ainsi à l'appelante, solidairement entre elles, la somme de 1'936 fr. à titre de restitution de l'avance de frais de deuxième instance (cf. art. 111 al. 1 et 2 CPC dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2024 ; cf. art. 407 f CPC a contrario ; RO 2023 491). Les intimées verseront à l'appelante, solidairement entre elles, la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 al. 1 et 2 et 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). Il découle de ce qui précède que les intimées doivent verser à l'appelante un montant total de 3'436 fr. (1'936 fr. + 1'500 fr.), à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

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