

VD_GERICHTE XA09.002317 vom 8. Dezember 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-12-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA09.002317

FR: VD_GERICHTE XA09.002317 du 8 décembre 2010

IT: VD_GERICHTE XA09.002317 del 8 dicembre 2010

Erwägungen

E. 1

Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966; RSV 270.11), applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981; RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. En l'espèce, le recours ne tend plus qu'à la réforme du jugement attaqué.

E. 2

Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours développe son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

E. 3

Invoquant l'abus de droit, le recourant considère que l'absence de formule officielle doit rester sans incidence.

- 6 - a) La conclusion d'un bail à loyer est en principe valable sans forme, sous réserve des art. 269d et 270 al. 2 CO. Aux termes de cette dernière disposition, 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 (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté. La loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire du 7 mars 1993 (LFOCL; RSV 221.315) prévoit à l'art. 4 qu'il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts en location, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5% du parc locatif. L'arrêté du Conseil d'Etat du 9 juillet 2001 rendant obligatoire la formule officielle au changement de locataire (ALFOCL; RSV 221.315.1), entré en vigueur le 1er août 2001, a constaté qu'il y avait pénurie de logements vacants au 1er juin 2001 et a rendu obligatoire l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire. Lorsque le bailleur ne fait pas usage de la formule officielle obligatoire lors de la conclusion d'un bail, cela entraîne la nullité partielle du contrat, sous l'angle de la fixation du montant du loyer et il appartient alors au juge de déterminer le loyer initial en se fondant sur toutes les circonstances du cas (TF 4C.428/2004 du 1er avril 2005 c. 3.1; ATF 124 III 62). b) La G. _____ et les intimés ont passé un contrat de bail le 16 janvier 2004 débutant le 1er mars suivant et portant sur un appartement ainsi que sur une place de parc. Par courrier du 18 mai 2007, la G. _____ a invité les intimés à lui remettre une copie de la garantie bancaire. Par courrier du 15 juin 2007, les intimés ont remis la copie requise et ont sollicité de leur côté la remise de la "feuille verte", soit la formule officielle, qui ne leur avait pas été adressée à la conclusion du bail. Le recourant est devenu propriétaire de l'immeuble

concerné le 1er juillet 2007. Il ressort de l'instruction qu'aucune formule officielle n'a été notifiée aux intimés à la conclusion du bail. Le recourant se prévaut d'abus de droit de la part des intimés dès lors que ceux-ci savaient depuis leur courrier du 15 juin 2007 qu'aucune formule officielle n'avait été utilisée et n'ont invoqué cette

- 7 - absence qu'à la fin 2008 dans le cadre de leur contestation de la hausse de loyer qui leur avait été notifiée. c) La nullité partielle du contrat peut être invoquée en tout temps, sous réserve de l'abus de droit (cf. Dietschy, in *Droit du bail à loyer*, Bohnet/Montini éd., n. 81 ad art. 270 CO, p. 968). Selon l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210), l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. L'adjectif "manifeste" indique qu'il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit. Les cas typiques sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (TF 4C.33/2006 du 29 mars 2006, c. 3.2; ATF 129 III 493 c. 5.1). S'agissant de la nullité du loyer initial en raison de l'absence de la formule officielle, le Tribunal fédéral a admis l'abus de droit de la part d'un locataire qui faisait l'objet d'une procédure d'expulsion pour défaut de paiement du loyer (art. 257d CO) et qui, ayant appris la nullité pour vice de forme quelques jours avant l'audience relative à l'expulsion, s'en était prévalu pour justifier le non-paiement du loyer et l'usage à titre gratuit de l'appartement, cherchant ainsi par un moyen découvert à la dernière minute non pas à réduire le loyer mais à justifier son non-versement (TF 4C.315/2000 c. 4 in *Droit du bail (DB) 2002 n° 2*). Le Tribunal fédéral a laissé entendre qu'un abus de droit pourrait résulter d'une absence de réaction du locataire qui aurait connu dès le début le vice de forme. Selon le Tribunal fédéral toutefois, le fait de payer sans discuter pendant une vingtaine de mois un loyer surévalué par rapport aux critères contenus aux art. 269 ss CO et de s'inquiéter de cette situation à l'occasion d'un avis d'augmentation ne saurait, à lui seul, faire admettre que les locataires commettent un abus de droit en invoquant la nullité de

- 8 - la fixation du loyer initial. Dans le cas jugé, le Tribunal fédéral a en outre mentionné que, selon l'état de fait cantonal, aucun élément du dossier ne permettait de retenir que les demandeurs aient eu conscience d'emblée du vice de forme et qu'ils se soient abstenus intentionnellement de le faire valoir immédiatement afin d'en tirer avantage par la suite. Dans ces conditions, le moyen tiré de l'abus de droit devait être rejeté (TF 4C.428/2004 c. 3.2 in *DB 2006 n° 19*). De manière générale, ce n'est pas au locataire de prouver qu'il ignorait les conditions de forme et les droits qui en résultaient pour lui et c'est uniquement lorsqu'il est établi qu'il s'est rendu compte d'un vice de forme et s'est abstenu de protester dans le dessein d'en tirer profit ultérieurement qu'un abus de droit peut le cas échéant lui être opposé (cf. ATF 113 III 187 c. 1a). d) En l'espèce, les intimés ont souhaité obtenir une copie de la formule officielle selon leur courrier du 15 juin 2007. Aucun élément au dossier ne permet de retenir qu'ils auraient alors connu les droits découlant de l'absence d'une telle formule ni qu'ils se seraient intentionnellement abstenus de les faire valoir dans le but d'en tirer avantage ultérieurement. Au vu des éléments au dossier, on ne saurait opposer aux intimés un abus de droit manifeste. Le grief du recourant est infondé.

E. 4

Le recourant ne critique pas la détermination du loyer initial par le Tribunal des baux. Les développements du jugement attaqué sont convaincants et peuvent être confirmés (art. 471

al. 3 CPC-VD).

E. 5

Le recourant soutient que le droit à répétition de l'indu des intimés serait "périmé". L'action du locataire qui réclame la restitution du loyer versé en trop en raison de la nullité d'une hausse de loyer repose sur l'enrichissement illégitime (ATF 130 III 504 c. 6.2). Il en va de même des prétentions découlant du loyer versé en trop en raison de la nullité

- 9 - partielle du contrat pour absence de formule officielle. La répétition du loyer payé en trop est régie par les dispositions sur l'enrichissement illégitime. En particulier, selon l'art. 67 al. 1 CO, l'action en enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie a eu connaissance de son droit de répétition. Il s'agit d'un délai de prescription et non de péremption comme l'indique le recourant. Le juge ne peut pas relever d'office la prescription (art. 142 CO). Il incombe donc au débiteur de soulever l'exception de prescription en temps utile. En l'espèce, indépendamment de la connaissance par les intimés de leur droit de répétition, le recourant n'a de toute façon pas soulevé l'exception de prescription devant le Tribunal des baux. Il est forclos à le faire dans son recours (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., 2002, n. 4 ad art. 452 CPC-VD, p. 689). Son grief est ainsi mal fondé.

E. 6

En conclusion, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 3'000 francs (art. 232 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984, RSV 270.11.5], alors en vigueur).

- 10 - Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance du recourant M. _____ sont arrêtés à 3'000 fr. (trois mille francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 8 décembre 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière :

- 11 - Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - M. Philippe Chiocchetti, agent d'affaires breveté (pour M. _____), - Me Nicole Wiebach (pour L. _____ et P. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 269'280 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 : - Tribunal des baux du canton de Vaud. La greffière :

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