

## **VD\_GERICHTE XA11.029678 vom 13. Dezember 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-12-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XA11.029678](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA11.029678)

FR: VD\_GERICHTE XA11.029678 du 13 décembre 2012

IT: VD\_GERICHTE XA11.029678 del 13 dicembre 2012

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Le loyer net de P. \_\_\_\_\_ est fixé à 1'000 francs par mois dès le 1er mars 2003, pour son appartement, sis au chemin des [...] 15B à Prangins.

#### **E. 3**

La propriétaire, la société S. \_\_\_\_\_ SA est débitrice, avec intérêt à

#### **E. 5**

Le loyer net dû par P. \_\_\_\_\_ pour son appartement sis au ch. des [...] 15B à Prangins est abaissé d'un montant de 130 francs par mois à partir du 1er octobre 2011 (passage d'un taux hypothécaire de 4 % à un taux de 2.75 %).

- 5 -

#### **E. 6**

Le loyer net dû par P. \_\_\_\_\_ pour son appartement sis au ch. des [...] 15B à Prangins est fixé à un montant de 870 francs par mois à partir du 1er octobre 2011.

#### **E. 7**

La propriétaire, la société S. \_\_\_\_\_ SA est débitrice, avec intérêt de 5 % l'an, vis-à-vis de sa locataire, P. \_\_\_\_\_ de tous les montants en raison des loyers perçus en trop depuis le 1er mars 2003.

#### **E. 8**

Frais et dépens sont mis à la charge de la partie adverse." Par réponse du 23 septembre 2011, la défenderesse a conclu au rejet des conclusions prises par la demanderesse, à l'exception de la demande de baisse de loyer en relation avec la variation du taux hypothécaire, de l'indice suisse des prix à la consommation et de l'augmentation des charges. Une audience s'est tenue le 27 janvier 2012 devant le Tribunal des baux au cours de laquelle les parties sont convenues de ce qui suit : "I. La défenderesse S. \_\_\_\_\_ SA accepte que le loyer mensuel net de la demanderesse P. \_\_\_\_\_ soit fixé à 1'050 francs à compter du 1er octobre 2011 sur la base des paramètres suivants : - TH à 2,5 %; - IPC 99.3 (décembre 2011, base 2010); - Charges arrêtées au 31 décembre 2011. II. S. \_\_\_\_\_ SA se reconnaît débiteur de la demanderesse de la somme de 5'000 francs, pour solde de tout compte, payable dans les dix jours dès l'homologation de la présente transaction; III. La présente transaction est soumise à la condition que M. H. \_\_\_\_\_, ancien colocataire de la demanderesse, prenne l'engagement de renoncer à ouvrir action pour les prétentions en restitution de loyers qu'il pourrait, cas échéant, avoir à l'encontre de la défenderesse.". Dans l'hypothèse où la transaction ne serait pas réalisée d'ici au 29 février 2012, il a été convenu que les parties disposeraient d'un délai pour déposer leur plaidoirie par écrit, l'instruction

étant close pour le surplus.

- 6 - Par courrier du 29 février 2012, P. \_\_\_\_\_ a informé le Tribunal des baux que la condition prévue au chiffre III de la convention précitée n'était pas réalisée. En date du 16 avril 2012 les parties ont produit leur plaidoirie par écrit. En droit : 1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, pour autant, dans les affaires exclusivement patrimoniales, que la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272]). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC). Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt, l'appel est recevable à la forme. 2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière ; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435 ; Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »).

- 7 - 3. a) aa) L'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir retenu que la demanderesse abusait de son droit à faire constater la nullité de la clause d'échelonnement. ab) Il convient en premier lieu d'analyser la validité de la clause d'échelonnement contenue dans le contrat de bail. Aux termes de l'article 269c 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 (litt. a), que le loyer n'est pas augmenté plus d'une fois par an (litt. b) et que le montant de l'augmentation est fixé en francs (litt. 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. 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. 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 (TF 4A\_647/2011 du 26 janvier 2012 c. 2.1). ac) En l'espèce, non seulement la clause d'échelonnement prévue dans le contrat de bail ne répondait pas aux exigences de l'art. 269c CO dans la mesure où la durée initiale du contrat n'était que de treize mois, mais la formule officielle de notification du loyer initial du 11 décembre 2001 ne contenait aucune indication au sujet d'un système d'échelonnement. Force est ainsi de constater, à l'instar des premiers juges, que la clause d'échelonnement est nulle.

- 8 - b) ba) Il y a lieu d'examiner si l'intimée n'abuse pas de son droit à faire constater la nullité de la clause d'échelonnement. bb) En effet, une exception au droit de répétition pour cause d'enrichissement illégitime fondé sur la nullité de la hausse de loyer ne peut être admise que dans les limites étroites de l'abus de droit, c'est-à-dire dans le cas où le preneur s'est rendu compte du vice de forme et s'est abstenu de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit (ATF 113 II 187 c. 1a p. 189). La jurisprudence considère comme abusif le comportement d'une partie au contrat de bail qui adopte initialement une

attitude de nature à susciter chez l'autre partie une confiance légitime pouvant se traduire par des actes qui pourraient se révéler par la suite préjudiciables pour elle au regard d'une nouvelle situation; tel est par exemple le cas du locataire qui a renoncé expressément et en toute connaissance de cause aux exigences légales en matière de hausse de loyer. Pour juger si le fait d'invoquer la nullité de la hausse constitue un abus de droit, il faut tenir compte de la nature de la majoration affectée du vice et des circonstances qui l'entourent (ATF 123 III 70 c. 3c et d). Compte tenu de la finalité protectrice des règles de forme relatives à la majoration de loyer, il convient de se montrer restrictif dans cette appréciation et de n'admettre l'abus de droit qu'exceptionnellement (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, p. 269 s.; TF 4C.59/2003 du 26 mai 2003; TF 4C.134/2001, du 18 octobre 2001). bc) En l'espèce, les faits de la cause ne permettent pas de retenir que l'intimée se serait rendue compte du vice entachant la clause d'échelonnement avant d'avoir consulté l'ASLOCA en mars 2011, alors qu'elle avait été informée par sa gérance des travaux prévus dans son appartement et de la répercussion partielle de leur coût sur son loyer. Elle avait ensuite immédiatement réagi en s'adressant à sa gérance par courrier du 18 mars 2011, puis en introduisant une action en justice. Aucun élément ne laisse apparaître que l'intimée se soit rendue compte du vice et se serait abstenue de protester, afin d'en tirer profit ultérieurement. Par ailleurs, l'appelante n'a pas apporté la preuve que

- 9 - l'intimée aurait elle-même sollicité un échelonnement de loyer pour rester le plus longtemps possible aux côtés de sa grand-mère, comme elle le prétend. Cela étant, même si l'intimée entendait rester dans l'appartement pour une durée supérieure à trois ans, l'appelante, quant à elle, avait la faculté de résilier le bail après treize mois déjà. Le fait que l'intimée ait signé l'avenant au contrat du 29 juillet 2009 ne saurait aller dans le sens d'une validation de la clause d'échelonnement dans la mesure où cet avenant concerne uniquement les parties au contrat de bail et ne mentionne en rien l'aspect de l'échelonnement du loyer. Dans ces circonstances, un abus de droit ne saurait être retenu. Le moyen doit être rejeté. 4. a) A supposer l'abus de droit admis, l'appelante soutient que les premiers juges auraient dû convertir la clause d'échelonnement viciée en clause valable. b) Si la clause d'échelonnement ne répond pas aux conditions de l'art. 269c CO, il convient de s'interroger sur sa possible transformation en une clause valable, en fonction de l'hypothétique volonté des parties (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, ch. 3.2.2, p. 517). En matière contractuelle, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation dite subjective, c'est-à-dire rechercher la « réelle et commune intention des parties », le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (art. 18 al. 1 CO). Dans ce cadre, le juge s'intéressera en premier lieu aux termes utilisés et/ou aux comportements des parties, les termes utilisés étant pris dans leur sens habituel (moyens primaires d'interprétation ; Winiger, in *Commentaire romand*, Bâle 2003, nn. 25 et 26 ad art. 18 CO). Pour préciser la volonté des parties, le juge prendra en compte notamment le comportement des parties aussi bien avant qu'après la conclusion du contrat, leurs déclarations antérieures, les projets de contrat, la correspondance échangée, leurs intérêts respectifs

- 10 - et le but du contrat (moyens complémentaires d'interprétation ; Winiger, op. cit., nn. 32 ss ad art. 18 CO). S'agissant de la durée minimale requise pour un échelonnement du loyer (art. 269c let. a CO), plus la durée initialement convenue entre les parties est proche de trois ans, plus une conversion en une clause valable se justifie (Dietschy, *Droit du bail à loyer*, n. 11 ad art. 269c CO). c) En l'espèce, aucun élément du dossier de la cause ne permet d'établir une volonté de l'intimée de prévoir un échelonnement des loyers. L'appelante se

prévaut en vain des prétendues déclarations de W.\_\_\_\_\_. Celui-ci n'a pas été entendu comme témoin, mais a participé à l'audience comme représentant de l'appelante. De toute manière, ses propos n'ont pas été protocolés, sans que l'appelante ne demande de verbalisation (JT 2001 III 80), de sorte que l'on ne peut rien retenir à ce propos. Compte tenu en outre de la durée initiale du contrat de bail qui n'est que de treize mois, soit loin des trois ans exigés par l'art. 269c let. a CO, la clause d'échelonnement doit être considérée comme nulle. Le moyen doit être rejeté. 5. a) En conclusion, l'appel, mal fondé, doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé. b) L'appelante S.\_\_\_\_\_ SA supportera les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), lesquels doivent être fixés à 1'411 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et seront compensés avec l'avance de frais fournie.

- 11 - Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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