

VD_GERICHTE XA13.017679 vom 5. November 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA13.017679

FR: VD_GERICHTE XA13.017679 du 5 novembre 2014

IT: VD_GERICHTE XA13.017679 del 5 novembre 2014

Erwägungen

E. 3

a) L'appelante L. _____ SA reproche au premier juge d'avoir retenu un loyer de 375'000 fr. au 30 septembre 2013 après avoir constaté la nullité de l'ensemble des hausses de loyer notifiées à l'intimée Z. _____ SA jusqu'à cette date, alors que ces hausses n'avaient pas été contestées par la locataire. Au surplus, selon l'appelante, le passé-expédient de l'intimée ayant force de chose jugée, il y aurait lieu de considérer que le loyer des locaux litigieux avait été fixé judiciairement à 35'618 fr. par mois, soit 427'416 fr. par an, dès le 1er janvier 2009. En omettant ces éléments et en prononçant que le loyer « restait fixé à 375'000 fr. », les premiers juges auraient procédé à une appréciation arbitraire des preuves.

L'appelante Z. _____ SA fait quant à elle valoir qu'une hausse de loyer basée sur une clause d'indexation nulle doit aussi être considérée comme nulle, même si elle a été acceptée par les deux parties, et qu'un abus de droit ne saurait lui être reproché en l'espèce. Selon elle, il en va de même de la dernière hausse de loyer, qui, bien

- 13 - qu'acceptée sous la forme d'un passé-expédient, n'a en définitive pas été examinée par le Tribunal des baux. A l'appui de son propre appel, l'appelante Z. _____ SA soutient que le Tribunal des baux aurait dû retenir un loyer de 293'137 fr. 50 dès le 1er octobre 2013, dès lors que le premier moment de référence, dans l'application de la méthode relative pour la fixation du loyer, correspondrait à l'expiration de la clause d'échelonnement. Selon elle, les premiers juges devaient comparer les bases de calcul, en particulier l'évolution du taux de l'intérêt hypothécaire et de l'IPC, qui seraient des faits notoires, lors de l'entrée en vigueur du bail et à son échéance le 30 septembre 2013, ce qui aurait conduit à une diminution de loyer de 21.83%, soit à la fixation du loyer à 293'137 fr. 50 dès le 1er octobre 2013. Au vu des griefs soulevés par les appelantes, il y a lieu de déterminer le montant du loyer dû par Z. _____ SA à L. _____ SA dès le 1er octobre 2013, dès lors qu'il s'agit de la question centrale du litige. b/aa) Aux termes de l'art. 269b CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 210), les conventions prévoyant que le loyer est adapté en fonction d'un indice ne sont valables que si le bail est conclu pour une durée minimale de cinq ans et que la référence est l'indice suisse des prix à la consommation. Le loyer indexé a pour but de permettre au bailleur de s'assurer que le loyer s'adaptera au coût de la vie, tandis que le locataire bénéficie de la sécurité du logement pour une durée de cinq ans (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 506, n. 2.1.1). En principe, l'indexation est un mode exclusif de fixation de loyer, par lequel les parties présument que l'adaptation du loyer à l'augmentation de l'indice suffira à couvrir l'évolution des charges et des autres facteurs de fixation du loyer, de sorte qu'elles renoncent à se prévaloir de ces facteurs pendant toute la durée du bail, et que c'est seulement à l'échéance du bail indexé qu'elles pourront à nouveau invoquer, à la hausse ou à la baisse, les autres critères légaux de fixation du loyer (Lachat, op. cit., p. 507, n. 2.1.2).

Pour cette raison, le bailleur ne peut pas formuler une réserve de hausse qu'il

- 14 - ferait valoir en cours de bail, en sus de l'indexation (ATF 123 III 76 c. 4c). Le principe de l'indexation peut faire l'objet d'une clause insérée dans le contrat de bail, d'une convention ultérieure entre les parties ou d'une transaction judiciaire passée ultérieurement (Dietschy, in : Bohnet/Montini, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 4 ad art. 269b CO, p. 890). bb) L'art. 269c CO permet aux parties de prévoir des loyers échelonnés. Selon cette disposition, 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), si le loyer n'est pas augmenté plus d'une fois par an (let. b) et si le montant de l'augmentation est fixé en francs (let. c). Cette disposition est de droit impératif (Lachat, op. cit., p. 516, n. 3.2.1). Lorsque l'échelonnement est prévu dans le bail initial, le locataire peut contester ce dernier dans les trente jours suivant la délivrance de la chose louée, conformément à l'art. 270 CO. Cette contestation peut porter tant sur le principe de l'échelonnement, sur l'échelon initial ou sur les échelons subséquents. Ceux-ci ne pourront en revanche plus être remis en cause par le locataire, quelle que soit l'évolution des facteurs de fixation du loyer (Lachat, op. cit., p. 518, n. 3.2.4). Une fois le premier échelon entré en force, le bailleur doit notifier les échelons suivants sur formule officielle au plus tôt quatre mois avant l'entrée en vigueur de l'échelon (art. 19 al. 2 OBLF) et au plus tard quelques jours avant celle-ci, étant précisé que le bailleur qui ne s'est pas prévalu à temps d'un échelon peut le faire tardivement, l'échelon n'entrant en vigueur que dès la date de la réception par le locataire de la formule officielle (Lachat, le bail à loyer, 2008, n. 3.2.5 ; Dietschy, op. cit., n. 24 et 25 ad art. 269c CO). A l'expiration de la durée convenue pour le bail à loyers échelonnés, le bailleur peut solliciter une majoration du dernier échelon de loyer pour le terme de résiliation, sur la base de l'art. 269d CO, et le locataire invoquer l'art. 270a CO à l'appui d'une demande de diminution de son loyer (ATF 121 III 397 c. 2b ; Arrêt du TF du 3 mai 1999, in CdB 4/99 p. 119).

- 15 - cc) Pendant la période de cinq ans minimum du loyer indexé, respectivement de trois ans minimum du loyer échelonné, les parties sont liées par la possibilité d'adaptation qu'elles ont prévue. C'est pourquoi, dans un contrat avec loyer indexé, il est exclu de prévoir d'autres facteurs de majoration que la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation, à moins que la majoration soit justifiée par des prestations supplémentaires correspondantes du bailleur et que le contrat de bail ait envisagé expressément cette possibilité. Il s'ensuit que le cumul d'une clause d'échelonnement avec une clause d'indexation est prohibé (ATF 124 III 57 c. 3a, JT 1999 I 19 ; Weber, Basler Kommentar, OR I, 2011, n. 12 ad art. 269b CO). En effet, la conclusion de l'une de ces clauses signifie que le loyer sera adapté en fonction du seul facteur respectivement d'indexation ou d'échelonnement. Ainsi, en présence d'un loyer échelonné, toute augmentation de loyer basée sur la hausse des coûts, le renchérissement ou l'usage dans la localité ou le quartier est interdite (Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, Lausanne 2011, n. 10 ad art. 269c CO, p. 553). Il est en revanche possible de prévoir que le bail sera successivement échelonné puis indexé, ou l'inverse (Dietschy, op. cit., n. 25 ad art. 269b CO, p. 897). Lorsque des parties ont malgré tout cumulé les deux clauses, il est possible de chercher à déterminer la volonté hypothétique lors de la conclusion du contrat pour définir lequel des deux systèmes aurait été choisi, ceci en application de l'art. 20 al. 2 CO, qui prévoit que si le contrat n'est vicié que dans certaines de ses clauses, ces clauses sont seules frappées de nullité, à moins qu'il n'y ait lieu d'admettre que le contrat n'aurait pas été conclu sans elles

(ATF 124 III 57 c. 3c, JT 1999 I 19). Selon Dietschy, lorsque la volonté hypothétique des parties ne peut pas être déterminée, la hausse ou la baisse fondée sur l'un ou l'autre critère devrait être considérée comme nulle et le loyer adapté en fonction des critères généraux de fixation du loyer (Dietschy, op. cit., n. 26 ad art. 269b CO, et la référence citée). En cas de clause d'indexation successive à un loyer échelonné, l'indice de base pour le calcul du nouveau loyer doit être en principe celui en vigueur à l'échéance de la clause d'échelonnement et non celui de la conclusion du bail (Dietschy, op. cit., n. 33 ad art. 269c CO).

- 16 - dd) D'une manière générale, les parties peuvent en principe convenir librement du montant du loyer (art. 1 et 253 CO). Le droit privé ne prévoit pas un contrôle d'office des montants convenus par une autorité. En revanche, pour protéger les locataires contre les loyers abusifs, il est prévu que le locataire pourra saisir la commission de conciliation en matière de baux à loyer puis le juge pour contester le loyer initial ou une augmentation du loyer, ou pour demander une baisse du loyer, aux conditions fixées par les art. 269 à 270e CO. Il appartient cependant toujours au locataire de prendre l'initiative et l'autorité n'intervient pas d'office. Pour assurer la clarté de la situation juridique, un délai strict est imposé au locataire pour agir, faute de quoi il est réputé avoir accepté le loyer proposé et il est déchu du droit de le contester (art. 270 al. 1 et 270b al. 1 CO ; ATF 137 III 547 c. 2.3). Lorsqu'une adaptation de loyer invoquée par une partie repose sur une clause nulle, en particulier une clause d'indexation ne respectant pas l'art. 269b CO, il n'est en principe pas nécessaire à l'autre partie de s'en prévaloir, la clause étant de par la loi privée de tout effet, conformément à l'art. 20 al. 2 CO (Dietschy, op. cit., n. 9 ad art. 270c CO, p. 998). Lorsque la clause d'indexation est frappée de nullité, le locataire qui ne connaît pas cette nullité et qui paie le loyer indexé peut réclamer le trop-versé en application des règles sur l'enrichissement illégitime des art. 62 ss CO. Une partie pourrait toutefois opposer un abus de droit au moyen tiré de la nullité de la clause d'indexation (art. 2 al. 2 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]), lorsque la partie qui l'invoque connaissait la nullité de la clause lors de sa conclusion ou qu'elle a accepté son application pendant de nombreuses années et que le principe de l'indexation paraissait lui convenir jusqu'à ce qu'un changement de circonstances la fasse changer d'avis. En particulier, dans un cas où le locataire s'était prévalu en 1991 seulement du vice de forme résultant de l'absence de notification de la formule officielle lors d'une hausse de loyer survenue en 1982, le Tribunal fédéral a considéré que les demandeurs, rompus aux affaires, avaient sans réserve et durant plusieurs années payé le loyer majoré de sorte que le propriétaire n'avait aucune raison de

- 17 - douter de l'accord intervenu. Dès lors, le locataire commettait un abus de droit à invoquer le vice de forme survenu neuf ans plus tôt (ATF 123 III 70 c. 3c, JT 1998 I 8). La Chambre des recours du Tribunal cantonal a également vu un abus de droit dans le fait pour le locataire d'invoquer en 2002, dans le cadre d'une affaire pénale l'opposant à son bailleur ensuite d'une altercation, la nullité d'une hausse de loyer intervenue en 1986, qu'il avait respectée depuis lors sans contestation ni remarque, et cela bien qu'il ne s'en soit rendu compte qu'en 2002 (Arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du 1er septembre 2004 c. 6b, in CdB 2005 92). Dans un tel cas, le locataire semble s'être accommodé de la clause de sorte que même si celle-ci doit être considérée comme nulle, il faut conclure à des adaptations consensuelles du loyer (Dietschy, op. cit. n. 10 ad art. 270c CO, p. 996-997). Dans l'arrêt TF 4A_38/2013 du 12 avril 2013 c. 2.1, le Tribunal fédéral a cependant nuancé les considérations relatives à l'abus de droit, retenant que celui-ci ne

pouvait découler du seul fait d'avoir payé le loyer pendant longtemps sans discuter, l'abus de droit ne pouvant résulter que du fait qu'informé du vice de forme, le locataire omet de protester dans un délai raisonnable et de le contester devant l'autorité, validant ainsi le montant convenu et guérissant les effets du vice de forme. ee) Aux termes de l'art. 160 al. 1 CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966, dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010), le passé-expédient est l'acte par lequel une partie adhère aux conclusions de son adversaire. Il a force de chose jugée, le juge attestant sur la déclaration que le passé-expédient vaut jugement exécutoire (art. 161 al. 1 CPC-VD). c/aa) En l'espèce, après avoir rappelé qu'il n'était pas possible de cumuler une clause d'indexation avec une clause d'échelonnement, le Tribunal des baux a considéré que la clause par laquelle les parties avaient convenu que le loyer serait de 375'000 fr. pendant quinze ans puis de 510'000 fr. était une clause d'échelonnement, ce qui est conforme à la jurisprudence du Tribunal fédéral (cf. ATF 124 III 57 c. 3b in limine). Les

- 18 - premiers juges ont ensuite retenu que si les parties avaient eu connaissance du vice consistant dans le cumul des clauses d'indexation et d'échelonnement, elles auraient convenu de la clause d'échelonnement pour la période initiale de quinze ans, puis d'une clause d'indexation pour les éventuelles périodes de reconduction du bail. S'agissant du montant du loyer, le Tribunal des baux a considéré que les parties avaient entendu régler cette question jusqu'à la date d'expiration du bail et ne pouvaient dès lors pas invoquer la méthode relative pour fixer le loyer admissible à cette date. Or, L._____ SA n'ayant pas notifié à Z._____ SA la hausse du loyer échelonné au moyen de la formule officielle, le loyer annuel net des locaux litigieux dès le 1er octobre 2013 restait fixé à 375'000 francs. L'appréciation de l'évolution du loyer faite par les premiers juges ne peut être suivie. Certes, il faut considérer que si elles avaient eu connaissance du vice affectant le contrat de bail, les parties auraient voulu faire prévaloir la clause d'échelonnement, ce qui n'est pas contesté en appel. Néanmoins, cette clause ne devait pas arriver à échéance le 30 septembre 2013, le loyer de 510'000 fr. constituant en réalité le second échelon du loyer. En effet, la clause d'échelonnement prévue dans le contrat du 22 juillet 1998 prévoyait que « dès le 01.10.2013, le loyer [serait] ramené au loyer initial net de Fr. 510'000.-, basé sur un IPC du 30 septembre 2007 indexé à l'IPC du 30 septembre 2013. ». En excluant la clause d'indexation de cette disposition, on constate que les parties entendaient fixer le loyer de manière anticipée à 510'000 fr. dès le 1er octobre 2013, ce que confirment les échanges de correspondance ayant précédé la conclusion du contrat, en particulier la lettre adressée le 16 juin 1998 par H._____ SA à Z._____ SA, ainsi que la réponse de celle-ci du 22 juin 1998. Par conséquent, l'interdiction du cumul de la clause d'échelonnement et de la clause d'indexation interdisait aux parties toute indexation pendant la période de reconduction de cinq ans durant laquelle elles avaient prévu le deuxième échelon de 510'000 francs. Le loyer devait s'élever à 375'000 fr. du 1er octobre 1998 au 30 septembre 2013, puis à 510'000 fr. dès le 1er octobre 2013 et jusqu'au 30 septembre 2018, sans

- 19 - qu'une indexation ne soit possible durant cette période de cinq ans. Ainsi, il est exclu que Z._____ SA puisse demander une baisse de loyer pour la période du 1er octobre 2013 au 30 septembre 2018, ce qui conduit au rejet de son appel. bb) Dès lors que la demande de baisse de loyer présentée par la locataire doit être rejetée, il reste la question de savoir quel est le loyer applicable dès le 1er octobre 2013, soit s'il s'agit du loyer de 375'000 fr., comme l'a retenu le Tribunal des baux, ou du dernier loyer fixé dès le 1er janvier 2009 – mais sur la base d'une clause d'indexation nulle – à 427'416 fr., comme le

soutient la bailleuse. Comme l'a relevé le Tribunal des baux, l'appelante L. _____ SA aurait dû notifier une hausse de loyer à Z. _____ SA, fondée sur le loyer échelonné, dès le 1er octobre 2013. Elle ne l'a cependant pas fait, probablement dans la mesure où elle a résilié le bail. Quoiqu'il en soit, faute de notification du nouvel échelon du loyer, on ne saurait considérer que le loyer est passé à 510'000 fr. dès le 1er octobre 2013. Le 28 mai 2009, Z. _____ SA a passé expédient dans la procédure en contestation de hausse de loyer qu'elle avait ouverte contre L. _____ SA, acceptant ainsi le paiement d'un loyer annuel net de 427'416 fr., dont elle s'est acquittée sans contestation jusqu'en 2013. Certes, elle n'avait pas connaissance du vice affectant la clause d'indexation contenue dans le contrat du 22 juillet 1998. Néanmoins, en acceptant devant le Tribunal des baux, une dizaine d'années après la conclusion du contrat, le paiement d'un loyer fixe de 427'416 fr., la locataire, société commerciale d'importance, assistée d'un conseil et dont les représentants sont rompus aux affaires, a démontré qu'elle consentait pleinement au paiement du loyer requis par L. _____ SA, sans modification de la clause d'échelonnement convenue dans le contrat de bail du 22 juillet 1998. Par conséquent, il y a lieu de retenir une adaptation consensuelle du loyer, et le grief de L. _____ SA doit être admis.

- 20 - En définitive, en l'absence de notification d'entrée en vigueur de l'échelon de 510'000 fr., et vu l'accord intervenu en 2009, le loyer doit rester fixé au dernier montant non contesté de 427'416 francs.

E. 4

a) Au vu de ce qui précède, l'appel de Z. _____ SA doit être rejeté et l'appel de L. _____ SA doit être admis, le jugement attaqué étant réformé en ce sens que la demande du 22 avril 2013 est rejetée, le loyer annuel net des locaux commerciaux que la demanderesse loue à la défenderesse dans l'immeuble sis à la [...], à Lausanne, selon contrat de bail du 22 juillet 1998, restant fixé à 427'416 fr. dès le 1er octobre 2013. Les frais judiciaires de première instance, dont la quotité de 16'265 fr. peut être confirmée (art. 25 al. 1 et 3, et 27 al. 7 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RS 270.11.5]), seront mis à la charge de la demanderesse Z. _____ SA, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ces frais judiciaires comprennent la somme de 150 fr. correspondant à l'émolument pour l'audition d'un témoin (art. 87 al. 1 TFJC). Ce montant sera dû par la demanderesse à la défenderesse à titre de restitution d'avance de frais. Z. _____ SA devra en outre verser la somme de 4'000 fr. à L. _____ SA à titre de dépens (art. 3, 5 et 20 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]). b) Les frais judiciaires relatifs à l'appel déposé par L. _____ SA, arrêtés à 3'620 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), et ceux relatifs à l'appel de Z. _____ SA, arrêtés à 5'093 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), seront mis à la charge de l'appelante Z. _____ SA, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Vu l'issue du litige, l'appelante Z. _____ SA versera de pleins dépens à L. _____ SA, qu'il convient d'arrêter à 4'000 fr. (art. 12 TDC).

- 21 - Ainsi, s'agissant de la procédure de deuxième instance, l'appelante Z. _____ SA versera à l'appelante L. _____ SA un montant total de 7'620 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.