

VD_GERICHTE XA17.047956 vom 3. Juli 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-07-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA17.047956

FR: VD_GERICHTE XA17.047956 du 3 juillet 2019

IT: VD_GERICHTE XA17.047956 del 3 luglio 2019

Erwägungen

E. 3.1

Les pièces 12 à 15 produites par l'appelante constituent des pièces de forme, respectivement figurent déjà au dossier de première instance, de sorte qu'elles sont recevables. La pièce 16, à savoir un formulaire intitulé « arrivée - changement d'adresse » complété par l'intimé B.D. _____ le 6 août 1981, ne figure pas au dossier de première instance, de sorte qu'il convient d'examiner sa recevabilité. L'appelante soutient que s'agissant d'un formulaire devant être remis à l'Office cantonal de la population, les informations qu'il contient figureraient dans un registre public et constitueraient ainsi un fait notoire.

E. 3.2

L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (TF 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1). Un fait notoire ne doit être ni allégué ni prouvé (ATF 137 III 623 consid. 3) et peut être retenu d'office par les autorités de recours, y compris le Tribunal fédéral (TF 4A_261/2013 du 1er octobre 2013 consid. 4.3 ; TF 4A_412/2011 du 4 mai 2012 consid. 2.2, non publié à l'ATF 138 III 294). Est notoire le fait dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. Pour être notoire, un renseignement ne doit certes pas être constamment présent à l'esprit : il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (TF 4A_509/2014 du 4 février 2015 consid. 2.1 ; TF 5A_304/2013 du 1er novembre 2013 consid. 6.2.2). Le registre des poursuites n'est ni une publication accessible à

- 12 - chacun, ni une donnée connue de tous ; il faut rendre vraisemblable un intérêt à la consultation, qui doit faire l'objet d'une décision dans chaque cas d'espèce (TF 5A_423/2013 du 17 septembre 2013 consid. 3.2).

E. 3.3

En l'espèce, on ne saurait considérer comme notoires les informations figurant sur la pièce 16 du simple fait que ce formulaire était destiné à l'Office de la population. En effet, le registre tenu par cet office, à l'instar du registre des poursuites, n'est pas une publication accessible à chacun ni une donnée connue de tous. Partant, ce titre, qui n'a pas été produit devant l'autorité précédente alors qu'il aurait pu l'être – l'appelante ne prétendant au demeurant pas le contraire –, s'avère irrecevable en appel. On précisera que la jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle les parties peuvent présenter des nova en appel même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC ne sont pas réunies lorsque la procédure est soumise à la maxime inquisitoire illimitée (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 et

les références citées) est ici inapplicable dès lors que la présente cause est soumise à la maxime inquisitoire simple (ou sociale) en vertu de l'art. 247 al. 2 let. a CPC (ATF 125 III 231 consid. 4a).

E. 4.1

Dans un premier moyen, l'appelante reproche aux premiers juges d'avoir considéré que la hausse de loyer signifiée le 5 décembre 2013 pour le 1er avril 2014 était nulle au motif que la motivation figurant sur l'avis de notification de hausse manquait de clarté et de précision. Elle soutient que le motif de la hausse serait clairement mentionné par les termes « CO 269a, lettre a : Adaptation aux loyers usuels du quartier et de la localité ». Elle ajoute que l'indication selon laquelle la hausse était de « 0.-/mois » résulterait d'une erreur de plume aisément reconnaissable pour les intimés au regard de l'ensemble de la motivation, en particulier du descriptif des trois hausses échelonnées qui permettrait d'aboutir à la conclusion que la hausse n'aurait pas été de 0 franc. L'intéressée fait également valoir que l'indication du TIH et de l'IPC aurait été purement

- 13 - informative et n'aurait pas pu troubler les intimés et les empêcher de saisir la portée réelle de cette mention. L'appelante s'en prend également à la motivation additionnelle de l'autorité précédente et soutient que le fait que le bail se renouvelle de six mois en six mois n'aurait pas d'influence quant à la condition de la durée de celui-ci pour la validité d'une clause d'échelonnement ultérieur, en soulignant que l'avis de notification de hausse de loyer prévoirait expressément un échelonnement sur trois ans. Les premiers juges ont considéré que les motifs indiqués sur la formule litigieuse ne satisfaisaient pas aux exigences de clarté et de précision car celle-ci comportait plusieurs indications contradictoires. Ils ont relevé en premier lieu que sous la rubrique « nouveau loyer », la formule prévoyait une hausse de 20 fr. du loyer mensuel net précédemment en vigueur, alors que le motif invoqué à l'appui de cette hausse était l'« adaptation aux loyers usuels du quartier et de la localité, soit une hausse de 0.-/mois », et que cette incohérence, qui ne pouvait pas être considérée comme une erreur de plume manifestement reconnaissable par un locataire lambda, était en soi déjà de nature à entretenir la confusion dans l'esprit de celui-ci. Les magistrats ont ensuite retenu que la motivation, censée expliquer la hausse de 20 fr. annoncée sous la rubrique « nouveau loyer » selon la logique de la formule, évoquait plusieurs « hausses échelonnées », soit trois échelons annuels de 20 fr. chacun, à savoir une hausse totale de 60 fr., et que cette nouvelle incongruité rendait plus insaisissable encore la volonté du bailleur. Ils ont enfin indiqué que la motivation faisait mention, « pour information seulement », d'un TIH de 2% et d'un IPC de 159.7 points correspondant aux indices connus au moment de la hausse et qu'une telle indication, même supposée n'intervenir qu'à titre informatif, ne pouvait qu'achever de troubler le locataire, qui n'était pas en mesure d'en saisir la portée réelle. Les premiers juges ont ainsi considéré que face à une telle formule, les intimés n'étaient manifestement pas en mesure de comprendre quel était le motif précis de l'augmentation qui leur était signifiée, ni quel était le montant de la hausse qu'il leur était possible de contester dans les

- 14 - trente jours (20 fr. ou 60 fr.), ni encore s'ils se devaient de réagir à la réactualisation des critères relatifs depuis la précédente fixation du loyer. L'autorité précédente a également retenu par surabondance que la condition de la durée minimale de trois ans du bail imposée en cas de majoration périodique du loyer n'était pas réalisée car le bail se renouvelait de six mois en six mois et l'avis litigieux ne contenait pas de modification de la durée du contrat qui l'aurait fixée à trois ans dès l'entrée en vigueur de la première hausse

ou de clause d'option permettant aux intimés de le prolonger dans cette mesure.

E. 4.2.1

Selon l'art. 269d CO, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation, l'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, devant parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton (al. 1) ; les majorations de loyer sont nulles notamment lorsque les motifs ne sont pas indiqués (al. 2 let. b). L'art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11) précise que la formule destinée à communiquer au locataire une hausse de loyer au sens de l'art. 269d CO doit contenir les motifs précis de la hausse et, lorsque la hausse repose sur plusieurs motifs, le détail des montants correspondant à chacun d'entre eux. 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 ; ATF 137 III 362 consid. 3.2.1 ; ATF 121 III 6 consid. 3a ; ATF 121 III 460 consid. 4a/bb et cc ; ATF 117 II 458 consid. 2a ; TF 4A_409/2009 du 1er février 2010 consid. 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, 2e éd., Bâle 2017 [cité ci-après : CPra-Bail], n. 23 ad art. 269d CO et les références citées).

- 15 - La modification unilatérale qui n'est pas motivée de façon suffisamment précise est nulle (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1 ; ATF 121 III 6 consid. 3b ; ATF 121 III 460 consid. 4a/cc ; TF 4C.330/2002 du 31 janvier 2003 consid. 3.1). 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 TIH et l'IPC, 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 consid. 3.2.1 ; ATF 121 III 6 consid. 3c ; ATF 121 III 460 consid. 4a/cc ; TF 4A_409/2009 du 1er février 2010 consid. 2.1). Les motivations peu claires doivent être interprétées en défaveur du bailleur (Lachat/Stastny, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 505, n. 4.3.6 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 6 consid. 3a et les références citées ; ATF 121 III 430 consid. 4a/cc ; TF 4A_196/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.1.2).

E. 4.2.2

Aux termes de l'art. 269c CO, les conventions prévoyant que le loyer sera majoré périodiquement d'un montant déterminé ne sont

- 16 - 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). L'art. 269c let. a CO exige ainsi que le contrat doit être conclu pour une durée de trois ans minimum. En réalité, comme en matière de loyer indexé, seul le bailleur doit impérativement être lié pour trois ans, les parties pouvant en revanche convenir d'un droit de résiliation du locataire pendant toute la durée du bail. Les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée inférieure à trois ans mais comportant une clause d'option permettant au locataire de prolonger la relation contractuelle, pour autant que les deux périodes cumulées soient égales ou supérieures à trois ans. La durée de trois ans doit être calculée depuis le jour où débute le bail – et non par exemple dès celui de la conclusion du contrat ou de la remise effective de la chose louée – ou, en cas de convention ultérieure prévoyant l'échelonnement, dès l'entrée en vigueur de celle-ci (Dietschy-Martenet, CPra-Bail, nn. 9-10 ad art. 269c CO et les références citées). L'échelonnement du loyer peut résulter d'une majoration notifiée postérieurement à la conclusion du bail (ATF 121 III 397 consid. 2b/aa et les références citées). La validité de la clause d'échelonnement est limitée par les trois conditions matérielles, cumulatives, posées à l'art. 269c CO. Si l'une ou l'autre de ces conditions n'est pas respectée, la clause est nulle et le contrat frappé de nullité partielle au sens de l'art. 20 al. 2 CO (Dietschy- Martenet, op. cit., n. 8 ad art. 269c CO et les références citées). La nullité de la clause d'échelonnement peut être constatée en tout temps, sous réserve de l'abus de droit (TF 4A_ 415/2015 du 22 août 2016 consid. 2.2.3).

E. 4.3.1

En l'espèce, le raisonnement des premiers juges quant au défaut de motivation de l'avis de hausse litigieux ne prêle pas le flanc à la

- 17 - critique. La formule officielle comporte en effet des indications contradictoires. Comme l'autorité précédente l'a relevé, une comparaison des loyers mensuels nets figurant sous les rubriques « ancien loyer » et « nouveau loyer » démontre une hausse de 20 fr., tandis que les « motifs de la hausse » indiquent une hausse de « 0./mois » en raison de l'adaptation aux loyers usuels du quartier, puis trois hausses échelonnées de 20 fr. chacune, soit une hausse totale de 60 francs. En outre, quand bien même les indications relatives au TIH et à l'IPC n'étaient mentionnées qu'à titre informatif et le motif de la hausse se référait au critère absolu des loyers usuels du quartier par renvoi à la disposition légale topique, il n'en demeure pas moins que la référence à ces critères relatifs aux valeurs connues lors de la notification de la hausse litigieuse était de nature à faire naître un doute dans l'esprit des intimés quant à la portée réelle de cette mention, au vu des autres indications contradictoires figurant sur l'avis de hausse. On ne se trouve en effet pas exactement dans le même cas de figure que celui jugé par le Tribunal fédéral (TF 4A_455/2017 du 27 novembre 2017 ; cf. supra consid. 4.2.1), dans lequel il a été considéré qu'une motivation se référant aux loyers usuels du quartier et mentionnant des critères relatifs pour établir la base de calcul des futurs ajustements du loyer n'était pas critiquable, dès lors que dans le cas présent, l'avis de hausse révèle des incohérences quant au montant de la hausse. Force est ainsi de constater que les informations figurant sur la formule en cause sont contradictoires et peu claires. Interprétées selon le principe de la confiance, on ne saurait admettre qu'elles étaient suffisamment claires et précises pour permettre aux intimés de comprendre quel était le montant de la hausse qu'il leur était possible de contester, ni encore s'ils devaient réagir à la

réactualisation des critères relatifs depuis la précédente fixation du loyer, ainsi que l'ont relevé à juste titre les premiers juges. On rappellera en effet que les motivations peu claires doivent être interprétées en défaveur du bailleur et que les prescriptions de forme relatives à la motivation des hausses de loyer ont été édictées dans l'intérêt des locataires.

- 18 - L'argumentation de l'appelante, selon laquelle il pouvait être attendu des intimés qu'ils comprennent l'ampleur de la hausse de loyer qui leur était signifiée et que la mention d'une hausse de « 0./mois » constituerait une erreur de plume compte tenu de leur expérience de vie résultant de leur âge et du fait que l'intimé B.D. _____ aurait été commerçant, ne lui est d'aucun secours dès lors qu'elle se fonde à cet égard sur la pièce 16, laquelle est irrecevable en appel (cf. supra consid. 3.3). En outre, aucune circonstance particulière permettant d'admettre que les intimés auraient des connaissances accrues en la matière ne résulte du dossier. On ne saurait davantage retenir que les intimés se seraient rendu compte du fait que la hausse de « 0./mois » aurait été une erreur de plume au motif qu'ils n'avaient pas contesté l'avis litigieux dans le délai de trente jours ni interpellé l'appelante à cet égard. Les vices formels entraînant la nullité peuvent être invoqués en tout temps sous réserve d'un abus de droit et, faute de connaissances particulières, les intimés ont pu ne pas se rendre compte de ce vice. Quoiqu'il en soit, la mention de la hausse de « 0./mois » ne constitue qu'un aspect des contradictions figurant dans la formule rendant les motifs indiqués peu clairs.

E. 4.3.2

S'agissant de la condition minimale de trois ans prévue par l'art. 269c let. a CO et examinée par l'autorité précédente à titre superfétatoire, on rappellera que le contrat de bail conclu le 21 juillet 1981 a débuté le 1er août 1981 pour se terminer le 1er avril 1982, puis s'est renouvelé de six mois en six mois, chaque partie disposant du droit de mettre fin au contrat moyennant un préavis de trois mois. Les échéances et le délai de résiliation ont par la suite été modifiés par avis du 12 juin 2001 en ce sens que le bail pouvait être résilié avec un préavis de trois mois pour chaque fin de mois, excepté pour la fin du mois de décembre. Il s'ensuit que l'appelante n'est pas impérativement liée pour trois ans comme l'exige l'art. 269c let. a CO, et c'est à tort que l'intéressée soutient que tel serait le cas au motif que le contrat est de durée indéterminée. De plus, l'avis litigieux introduisant le système de hausses échelonnées ne contient aucune modification de la durée du contrat, qui la

- 19 - fixerait à trois ans dès l'entrée en vigueur de la première hausse, ni de clause d'option permettant aux intimés de prolonger la relation contractuelle jusqu'à trois ans. Le fait que l'échelonnement ait été prévu sur trois ans n'y change rien puisque l'appelante peut potentiellement mettre un terme au contrat chaque fin de mois, excepté le mois de décembre. C'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont considéré que la condition de la durée minimale de trois ans prévue par l'art. 269c let. a CO n'était pas réalisée.

E. 4.3.3

Subsidiairement, pour le cas où il serait retenu que la motivation de la hausse de loyer est insuffisante et que la condition de la durée minimale de trois ans en cas de hausses échelonnées n'est pas réalisée, l'appelante soutient que l'avis de hausse de loyer du 5 décembre 2013 devrait rester en force en application de l'art. 20 al. 2 CO. Elle fait valoir que les intimés n'auraient jamais contesté cet avis, ni les « courriers de confirmation d'échelon », et qu'ils auraient ainsi expressément admis la hausse notifiée, le principe de l'échelonnement et la durée de celui-ci. L'appelante ne saurait être suivie dans son

raisonnement. La référence à l'art. 20 al. 2 CO – selon lequel si un 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 – ne lui est d'aucun secours dès lors que cette disposition a trait à l'objet d'un contrat et ne saurait s'appliquer à un avis de hausse de loyer, acte unilatéral du bailleur. Il s'ensuit que le défaut de motivation et l'absence de réalisation de la condition prévue par l'art. 269c let. a CO entraînent la nullité de la hausse dans son ensemble. De plus, on ne peut pas considérer que les intimés auraient « expressément admis » cette hausse, le principe de l'échelonnement et la durée de celui-ci au motif qu'ils ne l'ont pas contestée dans le délai de trente jours prévu par l'art. 270b al. 1 CO, dès lors qu'ils ont par la suite invoqué sa nullité, ce qui peut être fait en tout temps sous réserve d'un abus de droit (cf. supra consid. 4.3.1) qui n'est pas démontré en l'espèce.

- 20 -

E. 4.3.4

Compte tenu de ce qui a été exposé, les premiers juges ont à juste titre considéré que la hausse de loyer du 5 décembre 2013 était nulle. Il y a dès lors lieu de confirmer le montant, en capital et intérêts, dû par l'appelante aux intimés à titre de restitution des parts de loyers versées en trop pour la période du 1er avril 2014 au 31 mars 2018 – celui-ci n'étant pas remis en cause en tant que tel par l'appelante.

E. 5.1

Dans un second moyen, l'appelante reproche aux premiers juges d'avoir considéré comme recevable la demande de baisse de loyer avec effet au 1er juin 2018 formulée par les intimés dans leurs conclusions reconventionnelles du 16 février 2018. Elle soutient que les intimés auraient dû respecter la procédure préalable prévue par l'art. 270a al. 2 CO, en particulier quant à la saisine de l'autorité de conciliation. Subsidiairement, pour le cas où cette demande devait être tenue pour recevable, elle fait valoir que les magistrats auraient dû calculer l'impact de la baisse du TIH à 1.5% au regard de celui ressortant de l'avis de hausse de loyer du 5 décembre 2013, à savoir 2%. L'autorité précédente a considéré que la conclusion reconventionnelle des intimés en baisse de loyer avait été introduite dans le cadre d'un litige préexistant portant sur le montant du loyer, de sorte qu'elle devait être tenue pour recevable nonobstant l'absence de procédure interne préalable. Elle a ainsi calculé l'impact de la baisse du TIH à 1.5% au regard de celui qui était mentionné dans l'avis de hausse de loyer du 12 juin 2001, à savoir 4.5%.

E. 5.2.1

Selon l'art. 270a al. 1 CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au

- 21 - bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais. L'art. 270a al. 2 CO dispose que le locataire doit adresser par écrit sa demande de diminution au bailleur, qui a un délai de trente jours pour se déterminer ; si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans un délai de trente jours. A défaut de prise de contact préalable au sens de cette disposition, la demande du locataire doit être

déclarée irrecevable par l'autorité de conciliation, le cas échéant par le tribunal (ATF 132 III 702 consid. 4.2, JdT 2007 I 47 ; Montini/Wahlen, CPra-Bail, n. 18 ad art. 270a CO). En vertu de l'art. 270a al. 3 CO, il peut être renoncé à cette procédure préalable lorsque le locataire qui conteste une augmentation de loyer en demande simultanément la diminution. Le Tribunal fédéral a étendu le champ d'application de cette disposition en ce sens que de nouvelles prétentions en diminution du loyer peuvent être introduites dans la procédure pendante devant l'autorité compétente. Selon le but et le sens de l'art. 270a al. 3 CO, une procédure préalable, qui tend à aboutir à un accord amiable, est superflue lorsqu'un litige oppose déjà les parties dans une procédure en contestation du loyer (ATF 132 III 702 consid. 4.3, JdT 2007 I 47). La prise de contact préalable prévue par l'art. 270a al. 2 CO n'a ainsi pas lieu d'être lorsque la demande de diminution du loyer intervient à titre reconventionnel, dans le cadre d'une procédure en contestation d'une hausse de loyer ; dans ce cas de figure, la saisine de l'autorité de conciliation n'est pas nécessaire (Montini/Wahlen, op. cit., nn).

E. 5.2.2

Le bien-fondé de la prétention du locataire basée sur l'art. 270a CO doit être examiné en fonction des critères de fixation du loyer des art. 269 et 269a CO. Selon une jurisprudence bien établie, une demande de diminution du loyer en cours de bail s'apprécie à l'aide de la méthode relative, en ce sens que le locataire ne peut invoquer que les facteurs de baisse qui se sont réalisés depuis la dernière fixation du loyer ; le locataire se prévaudra, le plus souvent, d'une modification des coûts au sens de l'art. 269a let. b CO, la baisse du taux hypothécaire jouant en pratique un rôle primordial (ATF 133 III 61 consid. 3.2.2.2 et les références citées). Pour appliquer la méthode relative, on examine l'évolution des critères de fixation du loyer entre deux moments : celui de la fixation du précédent loyer et celui de la fixation du loyer contesté (Lachat/Stastny, op. cit., p. 682, n. 4.1.1). Il faut entendre par dernière fixation du loyer, en dehors de la détermination du loyer en début de bail, la modification du loyer correspondant à une adaptation à de nouvelles bases de calcul. Une modification du bail qui ne remet pas en cause le montant du loyer, autrement dit qui ne constitue pas une nouvelle fixation du loyer en fonction de bases de calcul modifiées, ne saurait en revanche constituer un point de référence pour juger de l'admissibilité d'une adaptation postérieure. Ce qui importe donc, c'est que la dernière fixation de loyer servant de référence pour déterminer la variation des charges, en particulier l'évolution du taux hypothécaire, corresponde à une modification du montant du loyer ; en dehors du cas du début du bail, il doit s'agir de la fixation d'un montant nouveau (ATF 126 III 124 consid. 2a et les références citées ; TF 4A_489/2010 du 6 janvier 2011 consid. 4.1). Lors d'une modification de loyer faisant suite à une variation du taux hypothécaire, il y a lieu en outre de voir si et dans quelle mesure les variations antérieures ont entraîné une modification du loyer (art. 13 al. 4 OBLF). Il s'agit d'une brèche pratiquée dans la méthode relative. Le

- 23 - juge ne s'arrête pas à la dernière modification du loyer déclarée unilatéralement, mais poursuit son examen rétrospectif jusqu'à la dernière modification du loyer consécutive à une variation du taux hypothécaire (ATF 119 II 348 consid. 4b/dd). La portée de cette règle a toutefois été atténuée ; le juge ne remonte pas au-delà d'une modification consensuelle du loyer, ou d'une transaction qui a pris en compte le taux hypothécaire, ou d'une précédente majoration de loyer fondée sur le taux hypothécaire que le locataire n'a pas contestée, ou enfin d'une fixation du loyer selon la méthode absolue (ATF 119 II 348 consid. 4b ; TF 4A_489/2010 du 6 janvier 2011 consid. 4.1).

E. 5.3.1

En l'espèce, la demande de baisse de loyer présentée par les intimés a été opposée reconventionnellement à la demande déposée par l'appelante tendant à faire valider une hausse de loyer contestée par ceux-ci, soit alors qu'un litige opposait déjà les parties dans une procédure en contestation du loyer. Le fait que ce soit l'appelante qui ait saisi le Tribunal des baux pour faire valider sa hausse de loyer contestée après s'être opposée à la proposition de jugement rendue par l'autorité de conciliation qui la déclarait nulle – et non les intimés après s'être opposés à une proposition de jugement qui aurait par hypothèse déclaré la hausse valable – n'y change rien, étant rappelé que les intimés avaient initialement saisi l'autorité de conciliation pour contester l'augmentation de loyer. Partant et compte tenu des principes rappelés ci-dessus (cf. supra consid. 5.2.1), c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que la demande de baisse de loyer reconventionnelle des intimés était recevable nonobstant l'absence de déroulement de la procédure prévue par l'art. 270a al. 2 CO. On relèvera au surplus que d'un point de vue procédural, les intimés pouvaient prendre une telle conclusion reconventionnelle dès lors que celle-ci était soumise à la même procédure que la demande principale de l'appelante, soit la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), et que la procédure de conciliation n'a pas lieu en cas de demande reconventionnelle.

- 24 -

E. 5.3.2

En ce qui concerne le moyen subsidiaire de l'appelante, celui-ci tombe à faux puisqu'il part de la prémisse erronée que l'avis de hausse de loyer du 5 décembre 2013 serait valable (cf. supra consid. 4.3.4). La baisse de loyer ne peut ainsi pas se calculer en fonction de cette fixation de loyer et du TIH de 2% qui y est mentionné. Le moment de la dernière fixation d'un nouveau montant du loyer net en fonction de la modification du TIH correspond en l'occurrence à la hausse de loyer non contestée annoncée le 13 décembre 1999 – et non à celle annoncée le 12 juin 2001 dès lors que le montant du loyer net n'y avait subi aucune modification, seul l'acompte de chauffage ayant été augmenté – qui se fondait sur un TIH de 4.5%. C'est donc à bon droit que l'autorité précédente a calculé la baisse de loyer à laquelle les intimés avaient droit en se fondant sur un TIH de 4.5%. Le calcul opéré par les premiers juges n'étant pas davantage remis en cause, il peut être confirmé. 6. 6.1 En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté et le jugement confirmé. 6.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'923 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 (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que les intimés n'ont pas été invités à se déterminer (art. 312 al. 1 in fine CPC).

- 25 -

E. 8

et 25 ad art. 270a CO et les références citées). La procédure de conciliation n'a pas lieu notamment en cas de demande reconventionnelle (art. 198 let. g CPC). Le défendeur peut déposer une demande reconventionnelle dans sa réponse si la prétention qu'il invoque est soumise à la même procédure que la demande principale

- 22 - (art. 224 al. 1 CPC, applicable par analogie à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 219 CPC).

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