

VD_GERICHTE XA19.031467 vom 8. Februar 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-02-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA19.031467

FR: VD_GERICHTE XA19.031467 du 8 février 2021

IT: VD_GERICHTE XA19.031467 del 8 febbraio 2021

Erwägungen

E. 3

L'appelant considère que l'état de fait retranscrit par les premiers juges serait lacunaire.

E. 3.1

L'appelant estime qu'il y a lieu de retenir que les intimés étaient très intéressés à la location d'un appartement dans le complexe de villas litigieux et qu'ils ont directement écrit un courriel à la Fondation [...] le 13 novembre 2018 (cf. all. 45 et 46, pièce 114), dont le contenu devrait être reproduit dans l'état de fait. Il expose qu'il convient également de faire figurer dans l'état de fait le courriel du 28 novembre 2018, par lequel les intimés ont demandé le prix des logements et précisé « désolé d'insister mais on aimerait tellement être là » (cf. all. 47, pièce 115), de même que la réponse de la gérance du 28 novembre 2018 leur indiquant le prix de tous les loyers (cf. all. 48, pièce 115). L'appelant considère que ces éléments sont pertinents car ils démontreraient que les intimés, qui

- 11 - étaient très insistants pour habiter dans ce complexe de villas, connaissaient les loyers de toutes les variantes de logement possible dès le 28 novembre 2018. Les faits invoqués par l'appelant ont été dûment allégués par celui-ci et sont attestés par des pièces. Ces allégués n'ont en outre pas été contestés par les intimés devant l'autorité de première instance. Ces faits sont en outre pertinents pour la bonne compréhension de la cause. L'état de fait a donc été complété par la retranscription, dans une mesure utile, des échanges de correspondances précités.

E. 3.2

L'appelant considère que l'intégralité des correspondances échangées entre les intimés et la gérance les 25 et 29 janvier 2019 ainsi que 7 février 2019 doit être retranscrite dans l'état de fait (cf. all. 49 à 72, pièces 105 à 107). Il relève en particulier qu'il résulte de la lettre du 7 février 2019 de la gérance que les intimés ont obtenu la gratuité pour les deux premiers loyers, lettre qui a été contresignée par les locataires. Pour les mêmes motifs que ceux retenus ci-dessus, l'état de fait a été complété par la retranscription, dans la mesure pertinente, des échanges de courriers précités.

E. 4.1

L'appelant invoque une violation de l'art. 270 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Il fait valoir que les intimés ont été en possession de l'appartement litigieux dès le 1er janvier 2019, de sorte que la chose louée leur était déjà délivrée au moment de la signature du contrat de bail le 21 février 2019. Ainsi, l'appelant estime que les intimés devaient agir en contestation du loyer initial au plus tard le 31 janvier 2019, si bien que leur demande en contestation du loyer initial serait tardive.

E. 4.2.1

Aux termes de l'art. 270 al. 1 CO, lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a CO,

- 12 - il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. a) ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (let. b). Le délai de trente jours court à dater du lendemain de la date de la conclusion du bail (signature du bailleur), lorsque le locataire prend possession des locaux avant celle-ci (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 482 et les références citées, not. l'arrêt TF 4A_455/2017 du 27 novembre 2017 consid. 4). Selon cet auteur, à défaut, le bailleur attendrait l'écoulement du délai de trente jours, puis refuserait de conclure le bail (de retourner le contrat signé) en constatant que dans l'intervalle le locataire a contesté le loyer initial (Lachat, loc. cit.).

E. 4.2.2

En vertu de l'art. 270 al. 2 CO, 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 – disposition régissant initialement les augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur – pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté (cf. loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire du

E. 4.3

En date du 5 décembre 2018, les intimés ont signé un contrat de bail portant sur un appartement de quatre pièces et demie au rez-de-chaussée de la [...] sise chemin des [...], à [...], avec effet au 1er janvier 2019. Une formule officielle de notification de loyer leur a été remise le jour même. Le 27 décembre 2018, lors de l'état des lieux d'entrée, les locataires ainsi que le représentant de la gérance ont constaté que cet appartement était inondé et qu'il était impossible d'y emménager. La gérance a alors proposé aux locataires une solution provisoire, ayant consisté à emménager dans le logement litigieux, à savoir un appartement de trois pièces et demie situé au deuxième étage de la [...] sise chemin des [...] à [...], dont l'appelant est propriétaire. La prise de ce logement provisoire a eu lieu le même jour ou le lendemain, à savoir le 27 ou le 28 décembre 2018. Le 21 février 2019, les intimés ont signé le contrat de bail portant sur cet appartement, avec effet au 1er janvier 2019. Le même jour, la formule officielle de notification de loyer a été remise aux locataires.

E. 4.4

Les premiers juges ont retenu que les locataires avaient emménagé dans l'appartement en question le 27 ou le 28 décembre 2018, mais qu'ils n'avaient signé le bail portant sur cet objet que le 21 février 2019, date à laquelle la formule officielle leur avait également été remise. Le délai de contestation avait dès lors débuté le 21 février 2019, soit lors de la conclusion du bail, de sorte que les intimés, ayant saisi la commission de conciliation en matière de baux à loyer le 4 mars 2019, avaient déposé leur requête de contestation du loyer initial en temps utile.

- 14 - Le tribunal a en particulier retenu qu'il n'y avait pas lieu de faire rétroagir le contrat de bail au 1er janvier 2019, dès lors que la prise de possession des locaux en début d'année devait dans un premier temps être provisoire en attendant que le logement initialement loué

par les intimés soit habitable. Il s'est en particulier fondé sur le courrier de la gérance du 25 janvier 2019, dans lequel celle-ci avait indiqué aux locataires qu'ils devaient choisir entre maintenir le bail de l'appartement loué ou garder l'appartement qu'ils occupaient en concluant un nouveau bail. Au vu de cet élément, les premiers juges ont considéré qu'il n'était pas possible que les parties aient été liées par un contrat de bail depuis le 1er janvier 2019, alors que, vingt-cinq jours plus tard, la gérance leur demandait s'ils souhaitaient conclure un nouveau bail pour le logement litigieux. Par ailleurs, selon le tribunal, les locataires avaient encore négocié les conditions du bail, ce qui constituait une preuve de plus que les parties n'étaient pas liées par un contrat de bail avant la signature du 21 février 2019.

E. 4.5

Le raisonnement de l'appelant ne saurait être suivi. En effet, selon l'avis de doctrine susmentionné et la jurisprudence citée, le délai de trente jours pour contester le loyer initial commence à courir dès le lendemain de la date de la conclusion du bail, ce par quoi il faut entendre la signature du bailleur, lorsque le locataire prend possession des locaux avant celle-ci, faute de quoi le bailleur pourrait attendre l'écoulement du délai, puis refuser de conclure le bail en constatant que dans l'intervalle le locataire a contesté le loyer initial. Or, en l'espèce, les locataires ont pris possession de l'appartement de l'appelant le 27 ou le 28 décembre 2018. Ils n'ont cependant conclu le bail portant sur ce bien qu'en date du 21 février 2019, date à laquelle la formule officielle de notification de loyer leur a également été remise. Ainsi, il y a lieu de constater que le délai pour contester le loyer initial a commencé à courir à partir du lendemain de la date de la signature du contrat de bail, à savoir le 22 février 2019. En ayant saisi l'autorité de conciliation le 4 mars 2019, soit dans le délai de trente jours, les intimés ont donc déposé leur requête de contestation du loyer initial en temps utile.

- 15 - Par ailleurs, il n'y a pas lieu de considérer que les parties étaient liées par un autre contrat de bail avant la conclusion de celui-ci. La solution proposée par la gérance d'occuper le logement de l'appelant était censée être provisoire, en attendant que l'appartement qu'ils avaient initialement loué soit habitable. Ainsi, au moment de l'emménagement dans le logement en question le 27 ou le 28 décembre 2018, les intimés n'avaient aucune intention de conclure un nouveau contrat de bail pour cet appartement. En réalité, ce n'est que par la suite, dans le courant du mois de janvier, que des discussions au sujet de la location de l'appartement litigieux ont eu lieu et que la question s'est donc posée pour les locataires. En l'occurrence, la gérance a demandé aux intimés, par courrier du 25 janvier 2019, de choisir entre maintenir le bail sur le logement initial ou renoncer à celui-ci et conclure un nouveau contrat de bail portant sur l'appartement qu'ils occupaient. Le 29 janvier 2019, les intimés ont émis leur souhait de rester dans ce logement et ont proposé de conclure un contrat de bail portant sur celui-ci, acceptant le prix du loyer mais demandant la gratuité des deux premiers mois de loyer. Au regard de ces éléments, on ne voit déjà pas comment les parties auraient pu être liées par un contrat de bail depuis le 1er janvier 2019, alors qu'à l'époque des échanges précités, la question n'était pas réglée, mais n'en était qu'au stade des discussions. Finalement, ce n'est que le 7 février 2019 que la gérance a informé les intimés que leur proposition avait été acceptée. Dans ces circonstances, force est de constater que les locataires n'auraient pas pu contester le loyer initial auparavant. Le fait que, dans ces lettres, la gérance ait mentionné une entrée en vigueur du contrat de bail au 1er janvier 2019 n'y change rien. En définitive, c'est à juste titre que les premiers juges

ont retenu que les parties n'étaient liées par aucun contrat de bail avant la conclusion de celui du 21 février 2019 et donc que la contestation par les intimés de leur loyer initial avait été faite en temps utile.

E. 4.6

A toutes fins utiles, on relève que les premiers juges ont retenu, par surabondance, que même s'il fallait retenir que les parties étaient liées par un contrat de bail dès le 1er janvier 2019, la contestation

- 16 - ne serait de toute manière pas tardive, car le bailleur n'avait pas notifié aux locataires la formule officielle dans les trente jours suivant la prise des locaux, celle-ci ne leur ayant été remise que lors de la conclusion du contrat de bail, le 21 février 2019. A cet égard, l'appelant expose que les intimés ont reçu une formule officielle de notification du loyer le 5 décembre 2018, avec la signature du bail de l'appartement de quatre pièces et demie situé dans la [...], et que les droits que cette formule rappelle relèveraient quasiment d'un fait notoire, de sorte que les intimés étaient déjà informés de leurs droits lorsqu'ils ont pris possession de l'appartement dont il est propriétaire. Il en déduit que les locataires devaient agir en contestation du loyer initial dans les trente jours à compter de la délivrance de la chose, selon lui le 1er janvier 2019. En l'occurrence, il n'est pas déterminant que les intimés se soient vu remettre une formule officielle le 5 décembre 2018. En effet, cette formule officielle a été notifiée aux locataires par un tiers, à savoir la Fondation [...], et portait sur un autre objet que celui de l'appelant, si bien qu'elle ne concernait en rien le contrat liant les parties. Le fait que les intimés aient pu être en possession des prix des loyers de tous les appartements du complexe immobilier concerné n'a aucune incidence. Par ailleurs, le raisonnement de l'appelant tend à admettre que les locataires qui se sont déjà vu remettre une formule officielle, par exemple dans le cadre d'un précédent bail, ont eu connaissance de leurs droits de contestation du loyer initial et que cela dispenserait leurs futurs bailleurs de leur notifier une nouvelle formule officielle pour la conclusion de tous nouveaux baux futurs. Or, cela rendrait sans objet l'usage d'une formule officielle et c'est évidemment contraire à la volonté du législateur. Sur ce point, les arrêts invoqués par l'appelant ne lui sont d'aucun secours (cf. TF 4A_495/2019 du 28 février 2020 ; TF 4A_517/2014 du 2 février 2015), ceux-ci portant sur des complexes de fait différant de la présente cause. De toute manière, comme on l'a vu ci-dessus (cf. consid. 4.4 supra), il convient en l'occurrence de prendre en compte le lendemain de

- 17 - la conclusion du contrat de bail du 21 février 2019 comme point de départ du délai pour déposer une requête de contestation du loyer initial. 5. 5.1 L'appelant invoque un abus de droit de la part des locataires. Il expose que ceux-ci étaient très intéressés à louer un logement dans le complexe de villas concerné par la présente cause, et qu'ils ont, dans leur lettre du 29 janvier 2019, eux-mêmes proposé la conclusion d'un contrat de bail portant sur le logement litigieux et exprimé leur volonté de payer un loyer de 3'300 fr., obtenant de surcroît les deux premiers mois de loyer gratuits. Il ajoute avoir accepté la demande des locataires, en précisant bien que la chose avait été livrée le 1er janvier 2019, ce que les intéressés avaient selon lui expressément accepté, en signant sous la rubrique « Bon pour accord » du courrier de la gérance du 7 février 2019. Il relève en outre que les intimés avaient la possibilité d'intégrer l'appartement loué, qui était prêt et avait été assaini, mais qu'ils ont au contraire choisi de rester dans l'appartement qu'ils occupaient. Ainsi, selon l'appelant, en contestant ensuite le loyer initial, les locataires n'auraient pas agi conformément aux règles de la bonne foi. 5.2 A teneur de l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse

du 10 décembre 1907 ; RS 220), l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste (ATF 134 III 52 consid. 2.1). 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 (ATF 129 III 493 consid. 5.1). L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en 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 (ATF 138 III 401 consid. 2.2 ; ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 ; ATF 129 III 493 consid. 5.1 ; TF 4A_254/2016 du 17 juillet 2017 consid. 3.1.3.2).

- 18 - Au titre de l'attitude contradictoire du locataire, la jurisprudence a retenu qu'une exception au droit de répétition des art. 62 ss CO peut être admise, par exemple, lorsque 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 consid. 1a, cité notamment dans les arrêts TF 4C.134/2001 du 18 octobre 2001 consid. 3b et TF 4A_647/2011 du 26 janvier 2012 consid. 4.1 ; cf. également ATF 138 III 401 consid. 2.3.2) ou encore lorsque le locataire a renoncé expressément et en toute connaissance de cause à la notification de la formule officielle et a exécuté de son plein gré l'accord conclu (ATF 123 III 70 consid. 3c et 3d, cité notamment dans l'arrêt TF 4C.134/2001 du 18 octobre 2001 consid. 3b). En revanche, le seul fait d'avoir payé, sans discuter, le loyer pendant un long laps de temps ne saurait, à lui seul, conduire à la conclusion que le locataire commet un abus de droit (ATF 138 III 401 consid. 2.3.3 ; TF 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 2.1, non publié in ATF 139 III 249, mais in Pra 2013 n° 113 p. 876 ; TF 4A_647/2011 du 26 janvier 2012 consid. 4.2 ; TF 4A_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 3.2 ; TF 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.3, résumé in JdT 2012 II 113). L'attitude du locataire consistant à négocier un loyer qu'il trouve trop cher et ensuite à le contester parce qu'il le trouve toujours trop élevé n'est en rien contradictoire (TF 4A_636/2012 du 2 avril 2013 consid. 2.3). 5.3 En l'espèce, par courrier du 25 janvier 2019, la gérance a demandé aux intimés de décider, de manière formelle et irrévocable, s'ils voulaient conserver le bail portant sur l'appartement qu'ils avaient initialement loué ou s'ils voulaient plutôt rester dans le logement litigieux et conclure un nouveau contrat de bail pour celui-ci, indiquant au surplus le prix du loyer. Dans leur réponse du 29 janvier 2019, les intimés ont, comme on l'a vu, émis le souhait de rester dans l'appartement en question. Ils ont en outre, comme le relève l'appelant, indiqué qu'ils étaient d'accord de maintenir le loyer originel de 3'300 fr. par mois, charges comprises, et ont demandé de pouvoir obtenir la gratuité pour les loyers de janvier et de février 2019. De plus, ils ont ajouté qu'ils ne

- 19 - souhaitaient plus déménager, qu'ils voulaient trouver un arrangement ou un compromis et que cela leur semblait possible au vu des contacts préalables datant de mi-janvier 2019. Enfin, il est exact que les locataires ont retourné la lettre du 7 février 2019 à la gérance acceptant la proposition de ceux-ci, en signant sous la rubrique « Bon pour accord ». Cela étant, au vu de ces éléments, il n'y a pas lieu de considérer que les intimés ont adopté une attitude contradictoire et, partant, constitutive d'un abus de droit en contestant leur loyer initial. Les intimés ont choisi de rester dans le logement litigieux, comme la gérance le leur avait proposé, et ont accepté le prix annoncé par celle-ci, en

signant notamment sous la rubrique « Bon pour accord » de la lettre du 7 février 2019. Ils ont certes ensuite contesté le loyer. Cependant, un tel cas de figure est précisément autorisé par l'art. 270 al. 1 CO. Ainsi, on ne décèle aucun comportement abusif des locataires à cet égard. Le fait que les locataires aient préalablement à la conclusion du contrat de bail indiqué qu'ils étaient d'accord avec les conditions de celui-ci n'y change rien. Par ailleurs, les intimés n'ont pas discuté le prix du loyer, ni même négocié celui-ci, leurs négociations ou proposition n'ayant en réalité porté que sur la question de la gratuité des deux premiers loyers. Or, quand bien même tel aurait été le cas, l'attitude des locataires ne saurait, selon la jurisprudence, être considérée comme contradictoire, dès lors que le locataire conserve le droit de contester un loyer qu'il trouve toujours trop élevé même après avoir négocié celui-ci. Dans cette mesure, il ne peut pas non plus être reproché de comportement contradictoire aux intéressés pour avoir contesté le loyer initial après avoir obtenu la gratuité des deux premiers loyers. A cet égard, on relève d'ailleurs que, dans leur lettre du 29 janvier 2019, les intimés ont déclaré que la gérance leur avait annoncé une absence de paiement du loyer pendant la durée des travaux d'assainissement de l'appartement qu'ils avaient initialement loué. Enfin, sur la question de l'abus de droit, il n'est pas déterminant que les locataires aient été très intéressés à habiter dans le complexe de villas concerné, ni qu'ils aient eu la possibilité d'emménager dans l'appartement de quatre pièces et demie. Cela vaut d'autant plus que, dans leur courrier, les intimés ont indiqué que l'échéance pour intégrer ce logement ne leur

- 20 - avait pas été clairement annoncée et donc que les conditions d'emménagement dans celui-ci restaient à cette époque indéterminées. Le moyen de l'appelant doit donc être rejeté. 6. L'appelant n'a formulé aucun grief en lien avec le montant du loyer arrêté par les premiers juges, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur ce point (cf. art. 311 al. 1 CPC).

E. 7

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'240 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'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant devra en outre verser aux intimés, créanciers solidaires, de pleins dépens de deuxième instance, qui sont arrêtés à 2'500 fr. (art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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