

VD_GERICHTE XA22.043639 vom 27. Januar 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-01-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA22.043639

FR: VD_GERICHTE XA22.043639 du 27 janvier 2025

IT: VD_GERICHTE XA22.043639 del 27 gennaio 2025

Erwägungen

E. 3.1

L'appelante s'en prend, dans plusieurs griefs, à l'appréciation du tribunal quant à la clarté de la formule officielle adressée aux intimées.

E. 3.2

En vertu de l'art. 270 al. 2 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220), 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 pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté en édictant la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL ; BLV 221.315). L'utilisation de la formule a été rendue obligatoire par l'arrêté du Conseil d'Etat du 9 juillet 2001 sur l'obligation de l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire, remplacé par l'arrêté du 26 mars 2014 (ALFOCL ; BLV 221.315.1). Selon l'art. 19 al. 3 OBLF (ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11), les al. 1 et 1bis de cette disposition sont applicables par analogie lorsque les cantons rendent obligatoire, au sens de l'art. 270 al. 2 CO, l'utilisation de la formule lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail. L'art. 19 al. 1 OBLF prévoit que la formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres modifications unilatérales du contrat au sens de l'art. 269d CO doit contenir pour les hausses de loyer (let. a) : 1. le montant de l'ancien loyer et l'ancien état des charges ; 2. le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges ; 3. la date d'entrée en vigueur de la hausse ; 4. les motifs précis de la hausse, étant précisé que lorsque la hausse repose sur plusieurs motifs, les montants correspondant à chacun d'entre eux sont à détailler ;

E. 3.2.1

; ATF 121 III 6 précité consid. 3c ; TF 4A_571/2017 précité consid. 4.1.1.2). Les motivations peu claires doivent être interprétées en défaveur du bailleur (Lachat et al., op. cit., n° 4.3.6 p. 505 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 460 consid. 4a/cc, JdT 1996 I 379, SJ 1996 244 ; ATF 121 III 6 précité consid. 3a ; TF 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 3.1). Le bailleur ne peut pas invoquer de nouveaux motifs de hausse lors de la procédure de contestation (ATF 141 III 245 consid. 3.3 ; TF

- 16 - 4A_215/2021 du 22 octobre 2021 consid. 4.1 ; Lachat et al., op. cit., n° 4.3.7 p. 506 ; Marchand, op. cit., n° 25 ad art. 269d CO et les références citées). 4.3 En l'espèce, les intimées considèrent le motif de hausse du loyer initial invoqué dans le cadre de la formule

officielle litigieuse, soit l'adaptation aux loyers usuels du quartier, comme mensonger, dans la mesure où, dans ses déterminations du 2 mars 2023, l'appelante aurait indiqué un autre motif, soit des travaux effectués en 2019 dans l'appartement. Elles en tirent ensuite une appréciation, soit que l'appelante aurait procédé ainsi pour éviter de tenir compte de la variation des autres critères relatifs entre 1994 et 2019, ce qui aurait selon elles abouti à une baisse de loyer. Les intimées ne soutiennent toutefois pas qu'un tel grief aurait été examiné par les premiers juges, respectivement qu'elles l'auraient invoqué en première instance. Par ailleurs, la nullité de la majoration de loyer ne se conçoit, selon le texte clair de l'art. 269d al. 2 let. b CO, que si les motifs ne sont pas indiqués et non s'ils sont erronés. Pour la faire valoir, la locataire aurait dû ainsi procéder dans le délai de trente jours et contester le loyer initial, ce qu'elle n'a pas fait. Le grief doit donc être écarté.

E. 3.2.7

pp. 664-665 ; Fetter, La contestation du loyer initial : Etude de l'article 270 CO, thèse Berne 2005, nos 310 ss pp. 145 ss). C'est ainsi qu'il peut décider, en toute connaissance de cause, de contester le loyer prévu initialement (y compris les échelons qui entreront en vigueur ultérieurement) ou de s'en accommoder (cf. ATF 121 III 56 consid. 2c, JdT 1995 I 584, SJ 1995 425 ; TF 4A_689/2014 du 7 mai 2015 consid. 2 ; TF 4A_647/2011 précité consid. 2.1). Le locataire peut, dans les trente jours dès la réception de l'objet loué, contester le principe même de l'échelonnement, le loyer initial ou les échelons subséquents. Ultérieurement, il ne peut plus remettre en cause les échelons subséquents, peu importe l'évolution des facteurs de fixation du loyer (ATF 124 III 57 consid. 3a, JdT 1999 I 19, SJ 1998 276). Ce n'est qu'à l'échéance du contrat échelonné qu'il pourra demander la modification du loyer (TF 4A_689/2014 précité consid. 2). Il résulte de cette jurisprudence que, si la clause d'échelonnement doit être mentionnée dans la formule officielle de notification du loyer initial, c'est parce que le locataire peut – et doit –

- 12 - remettre en cause le principe même de cette clause dans le cadre de la contestation du loyer initial et qu'il n'a plus la possibilité de s'opposer ultérieurement aux hausses de loyer prévues lorsqu'elles sont appliquées (CACI 11 juin 2018/341 consid. 4.4).

E. 3.3.1

Selon l'art. 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 (let. a), le loyer n'est pas augmenté plus d'une fois par an (let. b) et le montant de l'augmentation est fixé en francs (let. c).

- 11 - 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 (ATF 121 III 397 consid. 2b/aa, SJ 1996 180). 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. L'indication de la clause d'échelonnement dans cette formule est dans la logique du système prévu par le législateur (art. 269c, 270 al. 2 et 270d CO). 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 (cf. art. 270d CO). Dans l'avis de fixation du loyer initial, le locataire doit être informé de la clause d'échelonnement et de son droit de contester son principe et les

divers échelons prévus (TF 4A_647/2011 du 26 janvier 2012 consid. 2.1 ; Lachat et al., op. cit., n°

E. 3.3.2

Une rubrique « clause d'échelonnement » qui figure sur la formule officielle mais ne contient aucune indication, accompagnée d'une « clause d'indexation » qui ne fait que renvoyer à une disposition d'un texte annexe, prévoyant lui un échelonnement, a été considérée comme insuffisante dès lors que la formule officielle ne contient aucune indication expresse de l'échelonnement (TF 4A_647/2011 précité consid. 2.2). Une clause qui prévoit une réserve de loyer de 630 fr. par an et indique que l'augmentation entrera en vigueur à partir d'une certaine date n'a pas été considérée comme une clause d'échelonnement au sens de l'art. 269c CO (TF 4A_548/2023 du 14 février 2024 consid. 5.1.2).

E. 3.4.1

supra), les indications imposées par le CO et l'OLBF sont présentes dans ce document, la formule comportant au demeurant le montant du loyer payé par l'ancien locataire, le nouveau loyer, la date d'entrée en vigueur et les motifs justifiant ces prétentions. Le tribunal a toutefois considéré que la mention « ce nouveau loyer » y figurant portait à confusion et que l'intimée R. _____ n'était pas en mesure de savoir si elle se rapportait uniquement au loyer mentionné dans l'encadrement de la formule (soit le premier échelon), s'il se rapportait au second, ou encore aux deux. Au sens des premiers juges, l'utilisation du singulier dans la mention serait déterminante et en conséquence, l'intimée aurait, pour comprendre de quoi il en retournait, dû chercher un complément d'information auprès de tiers. Cette motivation ne saurait être confirmée. En effet, il n'est pas douteux qu'un individu ordinaire est en mesure de comprendre sur la base de la formule litigieuse, d'une part, que le loyer sera adapté la première fois à l'entrée en vigueur du bail et une seconde fois le 1er août 2022 et, d'autre part, qu'il est en mesure de contester ces loyers dans le délai de trente jours indiqué en bas de formule. Le fait que dite mention n'indique que « ce nouveau loyer » et non « ces nouveaux loyers » n'y change rien. On relèvera à ce titre qu'il s'agit d'un élément de la formule préimprimée que le bailleur ne peut adapter. De plus, la référence, même au singulier, se comprend aisément comme s'adressant à tous les loyers majorés indiqués dans la partie de la formule située au-dessus de la mention.

- 14 - Les suggestions des intimées sur ce point ne leur sont d'aucun secours. On ne perçoit en effet pas pour quelle raison il conviendrait de répéter dans la clause d'échelonnement la possibilité de la contester, qui figure expressément en bas de la formule officielle. Il n'en va pas différemment de la possibilité suggérée de faire figurer le loyer du second échelon dans la rubrique consacrée au nouveau loyer. Cette manière de faire paraît tout à fait contraire aux indications de la formule officielle elle-même, qui précise bien qu'il s'agit du nouveau loyer valable dès l'entrée en vigueur du bail, ce qui n'est clairement pas le cas du second échelon qui n'entre en vigueur que plus tard. Cette manière de faire crée de manière évidente une incertitude plus grande que celle dont les intimées se prévalent en l'espèce. C'est en conséquence à tort que le tribunal a considéré que la clause d'échelonnement devait être déclarée nulle pour cette raison.

E. 3.4.2

Dans un argument qu'il convient d'examiner en premier, l'appelante paraît soutenir que, dans la mesure où tant le bail que la formule officielle faisaient figurer les deux échelons –

ce qui n'est pas contesté – l'attitude des intimées, visant à contester l'augmentation de loyer prévue, serait constitutive d'un abus de droit. L'appelante omet toutefois que la question posée ici n'est pas de savoir si la locataire était

- 13 - suffisamment informée de l'existence du second échelon, respectivement si elle avait signé le contrat en connaissance de cause, mais bien de déterminer si elle pouvait comprendre qu'elle était en mesure de contester celui-ci dans le délai de trente jours prévu par l'art. 270 CO. Le grief est donc sans substance.

E. 3.4.3

L'appelante s'en prend ensuite à l'interprétation faite par le tribunal de la formule officielle litigieuse. Comme on l'a vu (cf. consid.

E. 3.4.4

Au vu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner les autres griefs formulés par l'appelante concernant l'appréciation effectuée par les premiers juges. 4. 4.1 Les intimées font valoir que la formule officielle aurait dû être frappée de nullité pour une autre raison, soit que le motif réel de la hausse de loyer ne correspondrait pas à celui figurant dans la notification de loyer litigieuse. 4.2 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, JdT 2019 II 358 ; ATF 140 III 583 précité consid. 3.2.1). 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, n° 23 ad art. 269d CO et les références

- 15 - citées). La modification unilatérale qui n'est pas motivée de façon suffisamment précise est nulle (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1, JdT 2011 II 388, SJ 2011 I 446 ; ATF 121 III 6 consid. 3b, JdT 1995 I 583, SJ 1995 431 ; TF 4A_571/2017 du 10 juillet 2018 consid. 4.1.1.2). 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 taux hypothécaire de référence et l'indice des prix à la consommation, 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 précité consid.

E. 5

en cas de prestations supplémentaires, l'indication que le bailleur reçoit des aides pour des améliorations créant des plus-values. Pour les autres

- 10 - modifications unilatérales du contrat, la formule doit contenir (let. b) : 1. la désignation des prétentions ; 2. la date de leur entrée en vigueur ; 3. les motifs précis justifiant ces prétentions. Dans ces deux cas, visés par les let. a et b, la formule doit contenir (let. c) : 1. les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention ; 2. la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu. Il en résulte que la formule officielle doit comporter, à l'occasion d'un nouveau bail, l'indication du montant du loyer du précédent locataire, le nouveau loyer, les bases de calcul de ce dernier loyer ou les motifs d'une éventuelle majoration (art. 269 et 269a CO ; Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n° 3.3 p. 491). Le renvoi de l'art. 270 al. 2 CO à la formule officielle de l'art. 269d CO implique nécessairement qu'une augmentation de loyer lors d'un changement de locataire soit motivée sur la formule officielle (ATF 120 II 341 consid. 3, JdT 1995 I 382, SJ 1995 237 ; TF 4A_302/2021 du 28 janvier 2022 consid. 4.1.1 non publié in ATF 148 III 63). Lorsque la formule officielle n'indique pas le loyer du précédent locataire ou les motifs de hausse, le loyer fixé est nul (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1, SJ 2015 I 229). Le devoir de respecter la forme imposée par la loi a un caractère impératif et absolu ; il est en particulier indépendant du but pour lequel l'exigence de forme a été instituée. Même si le locataire a appris par une autre voie le montant du loyer versé par l'ancien locataire, l'absence de cette mention dans la formule officielle constitue un vice dirimant. Peu importe également que le locataire ait eu connaissance d'une autre façon des motifs de hausse (ATF 140 III 583 précité consid. 3.1 ; ATF 120 II 341 précité consid. 3 et 4b ; TF 4A_599/2015 du 15 juin 2016 consid. 5.2.2).

E. 5.1

L'appel doit donc être admis et le jugement attaqué réformé dans le sens que la demande formée par l'intimée R. _____ est rejetée. On rappellera que la demande en tant qu'elle était formulée par X. _____ a déjà été rejetée par le tribunal en raison d'un défaut de qualité pour agir, sans que cela ne soit contesté en deuxième instance. Le dispositif de l'arrêt, communiqué aux parties le 30 janvier 2025, mentionnait par erreur « la demande du 1er décembre 2022 », au lieu de « la demande du 30 novembre 2022 ». Cette erreur de plume sera rectifiée d'office (art. 334 al. 1 CPC).

- 17 -

E. 5.2

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). En l'occurrence, il n'y a pas lieu de revoir la répartition des frais de première instance puisque la procédure devant le Tribunal des baux est gratuite (art. 12 al. 1 LJB [loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655]) et que les exceptions prévues par l'art. 12 al. 2 et 3 LJB ne sont pas réalisées.

E. 5.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'936 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimées (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre elles (art. 106 al. 3 CPC). Elles verseront ainsi à l'appelante, solidairement entre elles, la somme de 1'936 fr. à titre de restitution de l'avance de frais de deuxième instance (cf. art. 111 al. 1 et 2 CPC dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2024 ; cf. art. 407f CPC a contrario ; RO 2023 491). Les intimées

verseront à l'appelante, solidairement entre elles, la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 al. 1 et 2 et 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). Il découle de ce qui précède que les intimées doivent verser à l'appelante un montant total de 3'436 fr. (1'936 fr. + 1'500 fr.), à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

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