

VD_GERICHTE XZ14.047806 vom 4. Januar 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-01-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ14.047806

FR: VD_GERICHTE XZ14.047806 du 4 janvier 2017

IT: VD_GERICHTE XZ14.047806 del 4 gennaio 2017

Erwägungen

E. 3

a) Les 16 et 19 février 2010, A.Z._____, en tant que bailleur, et T._____ et K._____, en tant que locataires, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement du rez supérieur de l'immeuble déjà mentionné. Le bail a commencé le 1er mars 2010 à midi pour se terminer le 1er mars 2011 à midi. Il se renouvelait par la suite aux mêmes conditions, d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance. Le loyer mensuel net convenu était de 3'000 fr., frais accessoires inclus. Sur la formule officielle remise aux locataires lors de la conclusion du bail, la rubrique relative au loyer payé par le précédent locataire était laissée vide, mention étant faite plus bas que les locaux étaient « occupés précédemment par le propriétaire ».

- 5 - A compter du 1er août 2011, T._____ a conclu avec A.Z._____ un contrat de bail oral portant sur l'appartement au rez inférieur de l'immeuble, pour un loyer de 1'000 fr. par mois. b) Depuis le 1er septembre 2013, T._____ et K._____ ont sous-loué l'appartement du rez supérieur à G._____ pour un loyer mensuel fixé dans un premier temps à 2'000 fr. puis à 3'000 francs. c) Du 1er septembre 2012 au 28 février 2015, l'Office des poursuites du district de Lausanne a exercé la gérance légale de l'immeuble en cause. Les locataires ont été informés par avis du 24 août 2012 qu'ils devaient payer les loyers à l'office précité. Celui-ci s'est chargé lui-même de la gérance légale au mois de septembre 2012, puis l'a confiée à la gérance M._____, dès le 1er octobre 2012. d) Le contrat de bail conclu entre les parties et portant sur l'appartement du rez supérieur a été résilié par les locataires pour le 31 mars 2014, mais cet appartement n'a été libéré que le 11 juillet 2014. L'appartement du rez inférieur a été libéré le 1er juillet 2014.

E. 3.1

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

- 13 - 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. 3.2

En l'espèce, l'appartement litigieux, ayant une surface habitable d'approximativement 120 m², a été loué par l'intimé à des particuliers du 1er octobre 1997 au 31 mars 2009, soit durant douze ans. Il l'a été à nouveau, aux appelants, dès le 1er mars 2010. La formule officielle remise par l'intimé aux appelants à mi-février 2010 n'indiquait toutefois pas le

loyer payé par les anciens locataires. L'intimé prétend avoir habité l'appartement entre les deux périodes de location, ce qui, à ses yeux, lui permettait de ne pas indiquer le loyer payé par ses précédents locataires mais uniquement la mention « occupée précédemment par le propriétaire ».

- 16 - Cette appréciation ne peut être suivie. On ne se trouve en effet pas dans l'hypothèse envisagée ci-dessus où l'appartement aurait toujours été occupé par le propriétaire et jamais loué précédemment. On ne se trouve pas non plus dans le cas de figure où l'objet aurait été cédé en raison d'un rapport de droit non assimilable à un bail à loyer, par exemple un prêt à usage ou un droit d'habitation. L'appartement n'a pas été cédé à un tiers par l'intimé, celui-ci soutenant l'avoir occupé lui-même. L'occupation en question n'a toutefois duré que quelques mois, soit au plus tôt dès la réception du prononcé de mesures d'extrême urgence du 28 mai 2009 et au plus tard jusqu'au début du bail des appelants, le 1er mars 2010. Elle n'a été décidée qu'à titre transitoire et par nécessité, l'intimé admettant qu'il n'avait à l'époque pas d'autre choix, au vu de sa situation financière alors obérée. L'intimé n'a toutefois jamais eu l'intention de s'y installer à long ou même à moyen terme, mais au contraire souhaitait le relouer, y faisant même des travaux de rénovation à ces fins durant la brève période où il y séjournait. Dès mi-février 2010, il concluait ainsi un nouveau bail à loyer. La protection prévue par l'art. 270 al. 2 CO combiné à l'art. 269d CO constitue la règle, dont le Tribunal fédéral a encore souligné récemment l'importance sociale. Les exceptions à cette règle doivent, comme telles, être interprétées restrictivement. On peut à cet égard comparer la présente situation avec celle où il y a eu des travaux. En effet, si des travaux modifiant la substance de l'appartement rompent le lien entre le précédent loyer et le nouveau loyer, tel n'est en revanche pas le cas de travaux moins importants. En l'occurrence, l'occupation des locaux par l'intimé propriétaire, telle que définie ci-dessus, ne suffisait pas pour rompre, même dans l'esprit de ce dernier, le lien entre les différents baux. La possibilité pour les nouveaux locataires de comparer le loyer qui leur était demandé avec celui payé par des tiers moins d'une année auparavant gardait tout son sens. L'occupation ici prétendue de l'intimé de l'appartement litigieux, telle que décrite ci-dessus, ne suffisait ainsi clairement pas pour interrompre le lien précité, considérer qu'il s'agissait d'une première mise en location et libérer le bailleur de l'obligation

- 17 - d'informer, comme la loi l'exige, ses nouveaux locataires du loyer payé par les anciens. Il s'ensuit que dans le cas d'espèce, l'intimé devait informer ses nouveaux locataires du loyer payé par ses précédents locataires, afin de leur permettre de se déterminer en toute connaissance de cause et de choisir de contester le loyer convenu ou, au contraire, de s'en accommoder. L'absence de l'indication du loyer antérieur dans l'avis de fixation du loyer initial constitue un vice dirimant dans la communication régie par l'art. 270 CO. Cela conduit à la nullité partielle du contrat de bail pour ce qui est de la fixation du montant du loyer initial. Au vu de l'objet du litige (cf. supra consid. 1.2), il n'appartient pas à l'autorité d'appel de fixer ici le loyer initial ni de statuer sur l'exception de prescription soulevée par l'intimé ou sur les prétentions en restitution formulées par les appelants. 4.

E. 4

a) Les 30 juin et 1er juillet 2014, les locataires se sont vu notifier chacun, à la requête de A.Z. _____, un commandement de payer pour un solde de loyers impayés avant la mise en œuvre de la gérance légale. Ils ont formé opposition totale. b) Par prononcés du 11 septembre 2014, le Juge de paix du district de Lausanne a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 13'420 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 1er juillet 2014 dans

la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Lausanne intentée contre T. _____ et à concurrence de 13'420 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 2 juillet 2014 dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Lausanne intentée contre K. _____, mettant à leur charge les frais judiciaires arrêtés à 360 fr. dans chacune des deux poursuites et les

- 6 - condamnant chacun à rembourser ces montants à A.Z. _____, qui en avait fait l'avance. c) Par demande du 26 novembre 2014, les locataires ont saisi le Tribunal des baux d'une action en libération de dette (affaire XY15.023566). Ils ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit constaté que T. _____ et K. _____ ne doivent pas à A.Z. _____ la somme de 13'420 fr. plus intérêts au taux de 5% dès le 1er juillet 2014 faisant l'objet des prononcés de mainlevée provisoire du 11 septembre 2014, ni les sommes de 360 fr. au titre de remboursement d'avance de frais. Dans sa réponse du 19 janvier 2015, A.Z. _____ a conclu au rejet des conclusions prises par les locataires dans leur demande du 26 novembre 2014. Il a en outre conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que T. _____ et K. _____ soient condamnés à lui verser, solidairement, la somme de 13'420 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 1er juillet 2014, à ce que T. _____ soit condamné à lui verser la somme de 1'000 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1er juillet 2014 et enfin à ce que la mainlevée définitive soit prononcée s'agissant des oppositions formées respectivement par T. _____ au commandement de payer dans la poursuite n° [...] pour un montant de 14'420 fr. et par K. _____ au commandement de payer dans la poursuite n° [...] pour un montant de 13'420 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1er juillet 2014. Dans leur réplique du 11 février 2015, les locataires ont conclu au rejet des conclusions prises par A.Z. _____ et ont maintenu les conclusions de leur demande du 26 novembre 2014. d) Le 27 février 2015, les locataires ont saisi la Commission de conciliation du district de Lausanne d'une nouvelle requête. La conciliation n'ayant pas abouti, une autorisation de procéder leur a été délivrée le 6 mai 2015.

- 7 - e) Par duplique du 6 mai 2015, A.Z. _____ a confirmé les conclusions prises au pied de sa réponse du 19 janvier 2015. f) Trois audiences se sont tenues devant le Tribunal des baux en présence des parties, assistées de leurs conseils respectifs, les 17 février, 21 mai et 10 septembre 2015. De nombreux témoins ont été entendus à propos du fait que A.Z. _____ aurait ou non logé dans l'appartement précédemment loué à A. _____ et C. _____ jusqu'au 31 mars 2009, puis, dès le 1er mars 2010, aux locataires parties à la présente procédure. Il ressort notamment des déclarations de B.Z. _____ que A.Z. _____ avait effectivement quitté le domicile conjugal pour s'installer durant près d'une année dans les locaux litigieux en raison de tensions avec son épouse. Le témoin D. _____, peintre en bâtiment indépendant, a également indiqué avoir été mandaté par A.Z. _____ pour la réfection des locaux loués après le départ des locataires A. _____ et C. _____, précisant que lorsqu'il avait effectué ces travaux, les locaux n'étaient occupés que par A.Z. _____ qui avait installé un lit sur la mezzanine. Le témoin P. _____ a également confirmé qu'elle avait connu A.Z. _____ en 2009 et qu'à cette époque, celui-ci lui avait raconté s'être séparé de son épouse et avoir dû quitter leur maison ; elle a ajouté être allée une ou deux fois chez A.Z. _____ pour boire un verre ou manger quelque chose, probablement à l'extérieur. Le témoin U. _____ a également déclaré que A.Z. _____ habitait dans les locaux en cause ; elle s'était rendue trois fois dans l'appartement litigieux, alors que A.Z. _____ était en train de le rénover en vue de le louer ; elle a déclaré que l'un des indices faisant penser que A.Z. _____ vivait dans les locaux en cause était qu'il y accueillait ses enfants, même si « c'était avec peu d'affaires »,

ce qu'elle a estimé normal dans la mesure où il s'agissait d'une période transitoire.

E. 4.1

En définitive, l'appel doit être admis et le jugement attaqué annulé. La cause doit être renvoyée au Tribunal des baux afin qu'il examine, une fois la reprise de cause ordonnée, notamment le bien-fondé des prétentions des appelants découlant de la nullité admise susmentionnée et rende une nouvelle décision.

E. 4.2

L'intimé a déposé une demande d'assistance judiciaire avec sa réponse à l'appel. Cette demande indique, sans autre explication, qu'il est âgé de 54 ans, qu'il ne réalise aucun revenu, ni ne touche de rente. Il ressort de plus de la procédure que l'intimé est propriétaire d'un immeuble composé de deux appartements à [...] dans lesquels il ne vit pas et lui ayant permis de réaliser des loyers mensuels de respectivement 1'000 fr. et 1'800 fr. à 3'000 francs. Il ne déclare toutefois des encaissements de loyer qu'à hauteur de 1'000 fr., ce alors que selon le jugement de première instance cet immeuble n'est plus sous gérance légale depuis le 28 février 2015. Enfin, il fait état d'une fortune

- 18 - immobilière de 900'000 fr. grevée uniquement à hauteur de 650'000 francs. Au vu de ces éléments, il convient de constater que l'intimé échoue à démontrer ne pas disposer de ressources suffisantes au sens de l'art. 117 let. a CPC. Sa demande d'assistance judiciaire doit dès lors être rejetée.

E. 4.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'630 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimé qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celui-ci devra ainsi verser à l'appelant T. _____ 815 fr. à titre de restitution d'avance de frais judiciaires de deuxième instance et versera en outre aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 4'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.61]). Dans la liste de ses opérations du 3 janvier 2017, Me Jean- Michel Duc, conseil d'office de l'appelante K. _____, annonce avoir consacré 15.05 heures à ce mandat. Cette durée apparaît disproportionnée au vu de la nature du litige qui ne présente pas de difficulté particulière, les arguments avancés en appel ayant déjà été soulevés en première instance. Il convient ainsi de retrancher le temps annoncé pour des « courriels client », qui correspondent à de simples mémos, ainsi que le temps allégué par 1.45 heures pour le poste « examen et observations réponse appel », relatif à la rédaction de déterminations spontanées du 19 décembre 2016, sans pertinence pour l'examen du litige. Le temps consacré aux « entretiens téléphoniques avec client » des 5 et 12 octobre 2016 doit en outre être réduit à 20 minutes en tout, le temps annoncé de 0.15 heures pour le poste « courrier Tribunal » du 3 janvier 2017 – qui correspond à l'envoi de la liste des opérations – peut être admis à raison de 0.05 heure et les « opérations après jugement » peuvent être prises en considération à hauteur d'une heure. En définitive, c'est une durée de 11 heures et 38 minutes qui peut

- 19 - être retenue. Il s'ensuit qu'au tarif horaire de 180 fr., l'indemnité doit être fixée à 2'048 fr. 95, montant auquel s'ajoutent les débours par 32 fr. 50, ainsi que la TVA sur le tout par 166 fr. 50, soit un total de 2'247 fr. 95. Dans la mesure où seule K. _____ est au bénéfice de l'assistance judiciaire et que le conseil a représenté les deux appelants, il

convient de diviser ce montant par deux. L'indemnité d'office de Me Jean- Michel Duc peut dès lors être arrêlée au montant arrondi de 1'125 fr., TVA et débours compris. La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement de l'indemnité au conseil d'office mise à la charge de l'Etat.

E. 5

a) Par demande du 5 juin 2015, complétée le 28 août 2015, T._____ et K._____ ont saisi le Tribunal des baux. Ils ont pris les conclusions suivantes avec suite de frais et dépens :

- 8 - « I. La demande est recevable. II. A.Z._____ est condamné au versement d'un montant de CHF 52'200.- en mains de T._____ et K._____ avec intérêt à 5% à compter du 1er juin 2011 date moyenne, soit : - CHF 36'000.- plus intérêts à 5% (CHF 1'200.- x 30 mois) du 1er mars 2010 au 31 août 2012, au titre de la réduction du loyer abusif ; - CHF 16'200.- plus intérêts à 5% (CHF 1'800 x 30 % x 30 mois) du 1er mars 2010 au 31 août 2012, au titre de réduction du loyer pour les défauts. III. A.Z._____, sous gérance légale de l'Office des poursuites de Lausanne, est condamné au versement d'un montant de CHF 39'150.- en mains de T._____ et K._____ avec intérêt à 5% à compter du 1er août 2013 date moyenne soit : - CHF 27'000.- plus intérêts à 5% (CHF 1'200.- x 22.5 mois) du 1er septembre 2012 au 15 juillet 2014, au titre de la réduction du loyer abusif ; - CHF 12'150.- plus intérêts à 5% (CHF 1'800 x 30 % x 22.5 mois) du 1er septembre 2012 au 15 juillet 2014, au titre de réduction du loyer pour les défauts. IV. Le tout sous suite de frais et dépens. » b) Par décision du 18 septembre 2015, le Tribunal des baux a ordonné la jonction, en vue d'une instruction et d'un jugement communs, de la cause XA15.023566 précitée et de la présente cause, le dossier portant désormais la référence XZ14.047806. c) Invité à déposer des déterminations, l'Office des poursuites du district de Lausanne s'est déterminé dans un courrier du 7 octobre 2015. Il a notamment confirmé avoir exercé, dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier, la gérance légale de l'immeuble propriété de A.Z._____ du 1er septembre 2012 au 28 février 2015 et que durant cette période, seules des réclamations pour des problèmes de toilettes et de chaudière avaient été enregistrées. d) Dans sa réponse du 30 octobre 2015, A.Z._____ a conclu à l'irrecevabilité des prétentions des locataires en réduction du loyer abusif, pour cause de prescription. Il a en outre conclu, reconventionnellement, à ce que T._____ et K._____, débiteurs solidaires, soient condamnés à lui verser la somme de 9'038 fr. 35, plus intérêt à 5% l'an dès le 11 juillet 2014 et à ce que

- 9 - T._____ soit condamné à lui payer la somme de 4'000 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1er juillet 2014. e) Par réplique du 17 novembre 2015, les locataires ont confirmé les conclusions prises par demande du 26 novembre 2014, ainsi que par demande du 5 juin 2015 et courrier du 28 août 2015. Ils ont conclu au rejet de toutes les conclusions reconventionnelles de A.Z._____. Ils se sont encore spontanément déterminés le 25 novembre 2015. f) Le 24 novembre 2015, les locataires ont chacun saisi le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne d'une plainte pénale contre A.Z._____, notamment pour faux dans les titres et suppression de titres. g) Dans sa duplique du 26 novembre 2015, A.Z._____ a confirmé les conclusions prises au pied de ses réponses des 19 janvier et 30 octobre 2015. h) Une quatrième audience s'est tenue le 26 novembre 2015, à l'occasion de laquelle les parties ont été invitées à se déterminer sur la question d'une suspension de cause jusqu'à droit connu sur les plaintes pénales déposées le 24 novembre 2015 par les locataires à l'encontre du bailleur. A.Z._____ a estimé que la cause pouvait être

suspendue partiellement en ce sens que la question de la validité de la notification du loyer initial pouvait et devait être traitée sans attendre l'issue des procédures pénales. T. _____ et K. _____ se sont ralliés à la position de A.Z. _____, l'Office des poursuites s'en remettant à justice sur cette question.

- 10 - i) Le tribunal a informé les parties de sa décision de statuer séparément sur la question de la validité de la notification du loyer initial, ainsi que sur les conclusions pécuniaires qui lui étaient liées au cas où cette validité serait admise. Pour le reste, la procédure a été suspendue jusqu'à droit connu sur la question précitée et sur les procédures pénales en cours entre les parties. Le 18 janvier 2016, soit dans les délais impartis à cet effet, chaque partie a déposé un mémoire de droit et le Tribunal des baux a délibéré le 11 février 2016. En droit : 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales (art. 236 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]) et les décisions incidentes (art. 237 CPC) de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115, spéc. p. 126). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC). Même si elle n'est pas mentionnée à l'art. 308 al. 1 CPC, la décision partielle, prise à des fins de " simplification du procès " au sens de l'art. 125 CPC – qui permet de limiter la procédure à des questions ou des conclusions déterminées (art. 125 let. a CPC) –, est attaquable immédiatement, sous peine de péremption du droit d'appel ou de recours, au même titre qu'une décision finale (CACI 18 mars 2016/167 ; CACI 2013/59 du 28 janvier 2013 ; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 8 ad art. 308 CPC).

- 11 - 1.2 En l'espèce, l'objet du litige a été limité par les premiers juges, conformément à l'art. 125 let. a CPC, à la question de la validité de la notification du loyer initial et des conclusions pécuniaires y relatives dans l'hypothèse où la validité du loyer devrait être reconnue. Le Tribunal des baux a répondu positivement à la première question et a en conséquence rejeté les conclusions pécuniaires fondées sur une invalidité du loyer initial. Il s'agit d'une décision finale partielle. Compte tenu de la valeur litigieuse, supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte à l'encontre de cette décision. Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est ainsi recevable. 2. 2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC). 2.2 Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et

- 12 - les réf. citées). En effet, dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance. La diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soignée et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et les réf. citées, SJ 2013 I 311). 2.3 En l'espèce, les appelants ont produit un tableau comparatif – élaboré par leurs soins à une date indéterminée – de la consommation d'électricité dans l'appartement objet du litige, respectivement par les précédents locataires A._____ et C._____ du 1er janvier 2008 au 31 mars 2009, par l'intimé entre le 1er avril 2009 et le 26 avril 2010 et enfin par eux-mêmes entre le 27 avril 2010 au 19 août 2013. Ces pièces sont irrecevables à défaut d'explication de la part des appelants démontrant qu'ils ne pouvaient les produire durant la procédure de première instance. Il en va de même s'agissant de la pièce 1 produite par l'intimé avec sa réponse du 7 décembre 2016. Quant à la pièce 2, à savoir le procès-verbal d'audition de B.Z._____ par la Police cantonale vaudoise en date du 22 novembre 2016, il s'agit d'une pièce nouvelle recevable mais dont la portée n'est pas déterminante pour l'examen du litige. 3. Les appelants estiment que les premiers juges ont à tort considéré que la formule officielle avait été remplie de manière conforme au droit. Ils soutiennent que l'intimé les aurait volontairement induits en erreur en leur laissant croire que son appartement était mis en location pour la première fois et en évitant ainsi de leur indiquer le loyer précédemment payé.

E. 7

mars 1993 [LFOCL ; RSV 221.315] et l'arrêté sur l'obligation de l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire du 26 mars 2014 [ALFOCL ; RSV 221.315.1]). Dans sa jurisprudence récente, le Tribunal fédéral a rappelé l'importance de la communication de la formule officielle de notification du loyer initial et les conséquences de son absence. La formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée. Elle a pour but d'informer le locataire, en lui fournissant toutes les indications utiles, de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer. Elle sert à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire, de sorte que l'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer (ATF 142 III 369 consid. 3 non publié; ATF 140 III 583 consid. 3.1 et les arrêts cités). L'utilisation de la formule officielle, l'indication du loyer versé par le précédent locataire et, le cas échéant, la motivation d'une éventuelle hausse de loyer sont indispensables (TF 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.1; sur le contenu de la formule, cf. art. 19 al. 1 et 1bis 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]), applicable par analogie lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail en vertu de l'art. 19 al. 3 OBLF, et art. 2 LFOCL). Lorsque le logement n'a jamais été mis en location, cette mention doit figurer dans la formule officielle, en lieu et place du précédent loyer (TF 4A_132/2011 du 1er juin 2011 consid. 2.2; TF 4A_185/2008 du 24 septembre 2008 consid. 2.1; David Lachat, *Le bail à loyer*, éd. 2008, p. 396 n. 94; Sébastien Fetter, *La contestation du loyer* - 14 - initial, étude de l'art. 270 CO, 2005, n. 189, p. 87). Si les locaux n'étaient pas loués ou s'ils étaient occupés par le propriétaire, cela doit être indiqué sur la formule. En cas d'inoccupation temporaire, l'ancien loyer doit toutefois être indiqué (Jean-Jacques Schwaab, *La fixation et la contestation du loyer initial*, in 15e séminaire sur le droit du bail, 2008, pp. 1 ss, n. 63, p. 18; Higi, *Zürcher Kommentar*, n° 56 ad art. 270 CO). Une majoration de loyer

au changement de locataire suppose fondamentalement la succession de deux baux à loyer pour le même objet. L'enchaînement des contrats ne doit pas être nécessairement immédiat. Ainsi, la seule inoccupation d'un appartement ou d'un local commercial pendant une période, même d'une longue durée, ne conduit pas à l'absence d'un bail antérieur. La première location d'un local nouvellement construit ne remplit à l'évidence pas cette condition. Ne permet pas non plus la comparaison la cession précédente de l'objet en raison d'un rapport de droit qui ne peut être assimilé à un bail à loyer et qui n'est pas régi par les règles sur la protection contre les loyers abusifs, par exemple un prêt à usage ou un droit d'habitation (arrêt CPF du 2 avril 2014/124 consid. II b ; arrêt CPF 2 avril 2014/125 consid. II b ; arrêt CPF 16 septembre 2010/352 consid. 2c ; arrêt CPF 16 septembre 2010/353 consid. 2c ; Fetter, op. cit., n. 391 ss., p. 182). De même, il conviendra d'indiquer sur la formule qu'il n'y a pas de précédent locataire et qu'il s'agit d'une première location, en lieu et place du précédent loyer, lorsque la chose louée n'est plus la même par rapport au précédent bail, c'est-à-dire lorsque le logement a subi des transformations telles que sa surface s'en trouve notablement modifiée ou que le nombre de pièces n'est plus identique. En revanche, des travaux d'entretien ou de rénovation plus ou moins lourds ne permettent pas à eux seuls de considérer qu'il s'agit d'une première location. L'indication du montant du précédent loyer sur la formule officielle est alors impérative (TF 4A_185/2008 du 24 septembre 2008 consid. 2.1 et les références citées). 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). Le locataire peut agir en fixation judiciaire du loyer

- 15 - initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu. Il s'agit là d'un cumul d'actions (art. 90 CPC) : la première action tend, après constatation (à titre préjudiciel) de la nullité du loyer convenu, à la fixation judiciaire de celui-ci et la seconde action, en tant que conséquence de la première, vise à la restitution des prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO). L'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où le locataire a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de son droit, conformément à l'art. 67 al. 1 CO – l'art. 128 ch. 1 CO ne s'appliquant pas –, de sorte que tant que son action en restitution n'est pas prescrite ou que le débiteur n'a pas soulevé l'exception de prescription (art. 142 CO), le locataire a également un intérêt à son action en fixation judiciaire du loyer. L'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) demeure réservé (TF 4A_398/2015 du 19 mai 2016 consid. 3 non publié à l'ATF 142 III 369 ; ATF 140 III 583 consid. 3.2 et les arrêts cités). Dans le cas du locataire qui n'a pas reçu la formule officielle obligatoire en vertu de l'art. 270 al. 2 CO, la connaissance effective intervient lorsqu'il sait que l'absence de cette formule, respectivement de l'indication du loyer du locataire précédent ou de la motivation de la hausse, entraîne la nullité du loyer initial, que le loyer qu'il a versé était trop élevé et qu'il était partant abusif (TF 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.2).

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