

Art. 270 CO

8. Contestation de loyer initial

La seule inoccupation d'un appartement pendant une période, même d'une longue durée, ne conduit pas à l'absence d'un bail antérieur et ne permet pas de considérer qu'il s'agit, ultérieurement, d'une première mise en location ; un raisonnement contraire permettrait au bailleur de détourner le but de l'art. 270 al. 2 CO en retirant quelque temps un objet du marché locatif.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement avec garage à P. pour un loyer de fr. 2'380.- par mois du 1^{er} avril 2004 au 1^{er} avril 2005, renouvelable tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation donné trois mois à l'avance.

Auparavant, l'appartement avait été loué jusqu'en octobre 2003, le dernier loyer payé par le locataire d'alors étant de fr. 1'560.- par mois.

La formule de notification de loyer lors de la conclusion du nouveau bail, datée du 15 mars 2004, laissait blanche la rubrique « loyer du précédent locataire » et portait la mention « première mise en location ».

Les locataires ont contesté le loyer initial le 23 avril 2004 à la Commission de conciliation du district de Morges. Suite à l'échec de la conciliation, la cause a été portée devant le Tribunal des baux et loyers de Lausanne. Par jugement du 10 mai 2005, ledit Tribunal a fixé le loyer mensuel à fr. 1'600.-.

Extrait des considérants

Attendu que l'article 270 alinéa 2 CO prévoit qu'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'article 269 d pour la conclusion d'un nouveau bail,

que le canton de Vaud a rendu la formule officielle obligatoire au changement de locataire par l'adoption de la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (RSV 3.5 G);

attendu que l'article 270 alinéa 2 CO renvoie à l'article 269 d CO,

que, partant, le contenu de la formule officielle est régi par l'article 19 alinéa 1 et 1 bis OBLF,

que selon l'article 19 alinéa 1 lettre a chiffre 1 et 2 OBLF doivent notamment figurer sur la formule officielle, le montant de l'ancien loyer et l'ancien état des charges ainsi que le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges,

que lorsqu'un appartement fait l'objet d'une première location, il convient de faire figurer sur la formule officielle 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 (Cour de justice de Genève, arrêt 689/01 du 22 juin 2001 cons. 2b),

que la seule inoccupation d'un appartement pendant une période, même d'une longue durée, ne conduit pas à l'absence d'un bail antérieur (Higi, Zürcher Kommentar, Zürich 1996, n° 56 ad art. 270 CO; Weber, Basler Kommentar, Bâle, 2003, n° 5 ad art. 270 CO; Fetter, La contestation du loyer initial, thèse, Berne, 2005, p. 182);

attendu que selon le Tribunal fédéral, la conséquence d'un vice de forme dans l'usage de la formule officielle au début du bail est une nullité partielle du bail limitée à la seule fixation du loyer (ATF 120 II 341, 348),

que notre Haute Cour a considéré que dans un tel cas, il appartenait au juge de fixer le loyer initial en se fondant sur toutes les circonstances du cas, notamment le loyer admissible selon l'article 269 CO et le loyer payé par le précédent locataire (ATF 120 II 341, 351);

attendu qu'en l'espèce, la gérance a laissé blanche la rubrique "loyer du précédent locataire" de la formule officielle datée du 15 mars 2004,

que pourtant, l'appartement litigieux avait été loué pendant vingt-trois ans aux locataires D. et ce jusqu'au 31 octobre 2003,

qu'au moment de la signature du bail avec les demandeurs le 15 mai 2004, l'appartement litigieux était donc inoccupé depuis quatre mois et demi seulement,

que cette période d'inoccupation ne permet pas de considérer que l'appartement n'était pas loué précédemment et qu'il s'agit d'une première mise en location,

qu'un raisonnement contraire permettrait au bailleur de détourner le but de l'art. 270 al. 2 CO en retirant quelque temps un objet du marché locatif,

qu'ainsi le montant du loyer du précédent locataire devait figurer sur la formule officielle remise aux demandeurs,

que partant, la formule officielle est affectée d'un vice de forme ayant pour conséquence la nullité partielle du contrat sur la question de la fixation du loyer,

qu'il appartient donc au Tribunal de céans de fixer le montant du loyer initial en prenant en compte toutes les circonstances du cas d'espèce.

(Jugement du Tribunal des Baux du canton de Vaud du 10 mai 2005 dans la cause A. et T. L.-D. c/ E. et H.B.)