

## Art. 270 CO

# 9. Contestation de loyer initial

**Il y a lieu de limiter les prétentions du nouveau locataire dans le cadre d'une procédure en fixation du loyer initial au loyer payé par le précédent locataire.**

### Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4 pièces et demie à P. Le loyer mensuel a été fixé à fr. 2'600.-, plus fr. 160.- pour acompte de chauffage et d'eau chaude.

Le 6 mars 2002, la bailleuse a communiqué à la locataire, au moyen du formulaire officiel ad hoc, le montant du loyer dû par le précédent locataire qui était de fr. 2'100.- par mois, plus fr. 100.- d'acompte de chauffage et d'eau chaude. Il était précisé ce qui suit : « Motifs de la hausse éventuelle : selon art. 269 a, lettre b CO et art. 14 OBLF, travaux à plus-value réalisés : réfection peinture appartement complet -remplacement des moquettes par du parquet dans les chambres - ponçage et vitrification du parquet du salon ».

Le 25 mars 2002, la locataire a adressé un courrier à la bailleuse faisant état de nombreux défauts qui n'avaient pas été corrigés dans l'appartement.

La locataire a pris possession de l'appartement le 15 mars 2002 et, par courrier du 5 avril 2002, elle a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne d'une requête en contestation du loyer de son appartement, en raison de son caractère abusif.

Aucune conciliation n'ayant abouti, la cause a été portée devant le Tribunal des baux. Lors de l'audience du 25 septembre 2003, la locataire a requis que le loyer mensuel net de fr. 2'600.- soit reconnu abusif et diminué à fr. 1'000.-.

## Extrait des considérants

c) Il reste à déterminer le montant du loyer initial.

Conformément à l'article 269 CO, le loyer d'un bail d'habitation n'est pas abusif lorsqu'il ne permet pas au bailleur d'obtenir un rendement excessif. Le rendement admissible pour l'année 2001 était de 401'352 fr. pour une surface totale des objets loués de 1894 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à un rendement admissible par mètre carré de 211,90 francs. Comme l'appartement de la demanderesse dispose d'une surface de 107 m<sup>2</sup>, le loyer annuel admissible pour cet objet est de 22'673.30 fr., ce qui correspond à un loyer mensuel net de 1'889 fr. 45. On ne saurait toutefois fixer un loyer inférieur à celui fixé dans le contrat de bail conclu par le locataire précédent, comme le sollicite la demanderesse.

En effet, l'article 270 CO a repris et complété dans le Code des obligations l'article 17 de la Loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (ci-après : AMSL, voir FF 1985 I 1369, 1473). Cette ancienne disposition avait été combattue notamment lors de la prorogation en 1976 de L'AMSL. Il ressort du message du Conseil fédéral publié à cette occasion, que la suppression de l'article 17 AMSL aurait enlevé à la partie locataire la possibilité d'attaquer les augmentations qu'elles soient abusives ou non. « Biffer [cet article] créerait (...) une lacune grâce à laquelle le bailleur pourrait, à la faveur de la situation du marché, lors d'un changement de locataire, imposer des augmentations abusives » (FF 1976 III 866, 877).

Il ressort donc de l'examen de la ratio legis et de ces travaux préparatoires que l'article 270 CO a pour objectif de permettre au locataire de contester des augmentations de loyer abusives en prenant comme point de départ le loyer payé par le précédent locataire et non de permettre un contrôle in abstracto des loyers par le juge (cf., pour un examen historique approfondi de l'art. 270 CO, Maryse Jornod, La limite inférieure de la diminution du loyer initial lors du changement de locataire, Cdb 1/2005, pp. 1 à 17, spéc. 1 à 12).

En outre, il faut mentionner un argument qui tient au texte légal et à la bonne foi du locataire à qui une formule de notification d'un nouveau loyer a été adressée au moment de la conclusion du contrat de bail. Il ressort clairement du texte légal (cf. art. 270 al. 1er lit. b CO) qui mentionne une augmentation sensible du loyer "par rapport au précédent loyer" et de la formule officielle, qui mentionne deux termes, savoir le "loyer dû par le précédent locataire" et le "nouveau loyer dû dès l'entrée en vigueur du bail". Dans ces conditions, le locataire qui reçoit une telle formule, laquelle cite in extenso l'art. 270 CO à son verso, ne peut de bonne foi imaginer que le loyer initial auquel il peut prétendre sera inférieur au loyer dû par le précédent locataire.

Enfin, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de constater, dans un arrêt concernant un vice de forme (absence de formule officielle ou notification nulle) entraînant la nullité partielle de la fixation par les parties du loyer initial qu'aucune solution quant à la méthode de calcul à utiliser en cas de contestation initial de loyer ne se dégageait du texte et de l'interprétation de l'article 270 alinéa 2 CO. La loi présente ainsi une lacune proprement dite que le Tribunal fédéral a comblée en faisant œuvre de législateur au sens de l'article 1er alinéa 2 CC. Ainsi, d'après notre Haute Cour, le juge appelé à fixer le loyer initial doit se fonder sur toutes les circonstances du cas. Parmi les facteurs à prendre en compte, il y a notamment le montant admissible selon l'article 269 CO, les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier ainsi que le loyer payé par le précédent locataire. Dans ce cas, le pire que risque le bailleur qui n'a pas fait usage de la formule officielle est que le juge fixe le loyer initial à hauteur de celui payé par le locataire précédent; à cet égard, le juge n'est pas limité à l'examen du caractère abusif ou non du loyer convenu entre les parties, car il jouit d'un pouvoir plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer fixé selon les formes prescrites (ATF 120 II 341, consid. 6c).

Or, on ne saurait traiter plus favorablement la partie bailleuse qui n'a pas respecté les formes prescrites par la loi pour la notification du loyer (notamment celle qui a omis d'utiliser la formule officielle ad hoc) que celle qui a respecté les formes prescrites mais n'est pas parvenue à établir les motifs invoqués. Il serait en effet choquant que, dans le premier cas, le loyer initial soit fixé - au pire - à l'ancien loyer et, dans le second cas, il soit fixé à un loyer inférieur à l'ancien loyer. En conclusion, comme l'interprétation historique, téléologique et textuelle, cette jurisprudence plaide également pour limiter les prétentions du nouveau locataire dans le cadre d'une procédure en fixation du loyer initial au loyer payé par le précédent locataire.

Dans ces circonstances, le montant du loyer initial mensuel net dû par la demanderesse doit être fixé au loyer dû par le précédent locataire, soit à 2'100 francs.

(Judgement du Tribunal des Baux du canton de Vaud du 26 mars 2004 dans la cause S.F. c/ G.A.)