

Art. 269d CO

Art. 19 al. 1 litt. a OBLF

4. Augmentation de loyer – Formule officielle

Une simple confirmation signée par le locataire ne suffit pas à elle seule pour dispenser le bailleur d'utiliser la formule officielle. Une exception à cette obligation ne se justifie que lorsqu'il est certain que le locataire, sans avoir été l'objet d'aucune pression, a été informé de ses droits et qu'il est conscient qu'en renonçant à la formule officielle et aux formes prescrites, il renonce à contester plus tard la hausse de loyer. Le locataire peut donc invoquer le fait que la formule officielle n'a pas été utilisée uniquement dans les limites posées par l'interdiction de l'abus de droit.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4,5 pièces sis à L.

En 1999, des travaux importants ont été effectués dans l'immeuble. Dans l'appartement de la demanderesse, la cuisine, la salle de bains, une pièce et le hall ont été refaits; les fenêtres ont également été changées.

Après l'exécution de ces travaux, la demanderesse a reçu la visite d'un employé de la gérance. Selon celui-ci, il y aurait alors eu un accord sur la fixation des loyers futurs. La demanderesse reconnaît avoir été informée

d'une possible hausse de loyer, mais conteste qu'un quelconque accord soit intervenu à ce sujet.

Le 8 novembre 1999, la gérance a informé la locataire que le loyer était augmenté à Fr. 1'000.- dès le 1er avril 2000, puis à Fr. 1'200.- dès le 1er avril 2001. A la lettre étaient jointes des notifications de hausse de loyer sur formules officielles.

Le 3 mars 2000, la demanderesse a écrit à la gérance pour signaler qu'elle considérait les deux hausses comme nulles, ne respectant pas, selon elle, l'art. 19 al. 1 litt a ch. 4 OBLF. Elle a néanmoins payé le nouveau loyer.

Le 12 juillet 2000, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, invoquant la nullité des deux hausses et demandant la restitution des loyers versés en trop. La défenderesse soutient que les hausses résultent d'un accord préalable entre la gérance et la locataire, ce qui la déliait du respect de certaines règles formelles.

Extrait des considérants

- Ia) Aux termes de l'article 269d alinéa 1 CO, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton. Les majorations de loyer sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle, si les motifs ne sont pas indiqués ou si elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation (art. 269d al. 2 CO).

L'article 19 OBLF précise que la formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres modifications unilatérales du contrat au sens de l'article 269d CO doit contenir, pour les hausses de loyer, notamment les motifs précis de la hausse. Lorsque la hausse repose sur plusieurs motifs, les montants correspondant à chacun d'entre eux sont à détailler (al. 1 litt. a ch. 4). Lorsque ce dernier point n'est pas respecté, la hausse est nulle (Higi, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Teilband V2b, Die Miete, Zürich 1998, n. 91 et 117 ad art. 269d CO).

La nullité d'une hausse peut être invoquée en tout temps par le locataire, même s'il a payé le loyer majoré; en telle occurrence, il dispose d'une action en restitution du loyer versé en trop, pour cause d'enrichissement

illégitime (art. 62 ss CO; cf. ATF 113 II 188; Higi, op. cit., n. 222, 226 s ad art. 269d CO).

Les prescriptions de forme imposées par la loi ont pour but la protection du locataire. Elles créent les conditions qui permettent au locataire de décider librement et en toute connaissance de cause s'il veut contester l'augmentation de loyer, résilier le contrat ou encore continuer le bail avec le nouveau loyer. La formule officielle que le bailleur est obligé d'utiliser signale au locataire son droit de contester la hausse de loyer (art. 19 al. 1 litt. c OBLF) et sa notification fait partir le délai de trente jours pour ce faire (art. 270b al. 1 CO)

Le bailleur n'a l'obligation d'utiliser la formule officielle et de respecter les prescriptions formelles prévues par la loi que lorsqu'il décide seul d'une augmentation de loyer. Selon la jurisprudence, les parties sont par contre libres de modifier leur contrat par l'échange de leurs volontés réciproques et concordantes et de le faire d'un commun accord, plutôt que de voir le bailleur augmenter le loyer unilatéralement selon la procédure expressément prévue par le code. S'il existe un tel accord et que le but protecteur de la loi n'a pas été violé, le locataire ne peut en aucun cas reprocher au bailleur de ne pas avoir utilisé la formule officielle (arrêt de la 1^{ère} Cour civile du Tribunal fédéral du 28 août 1998, publié dans CdB 1/99, p. 13; ATF 123 III 70; jugement du 28 mars 1995 publié dans die Praxis 85/1996 n° 129, p. 425 ss, mp 1995 p. 145 ss et MRA 1995 p. 256 ss, cons. 2b). Cela signifie tout d'abord que le locataire doit déjà connaître la possibilité de contester l'augmentation de loyer, et deuxièmement qu'il ne doit être l'objet d'aucune pression, notamment pas d'une menace de résiliation. Une simple confirmation signée par le locataire ne suffit pas à elle toute seule pour dispenser le bailleur d'utiliser la formule officielle. Une exception à cette obligation ne se justifie donc que lorsqu'il est certain que le locataire, sans avoir été l'objet d'aucune pression, a été informé de ses droits, et qu'il est conscient qu'en renonçant à la formule officielle et aux formes prescrites, il renonce à contester plus tard la hausse de loyer (ATF 123 III 70, cons. 3b, p. 74; ATF non publié du 28 août 1998 précité).

Le locataire peut donc invoquer le fait que la formule officielle n'a pas été utilisée uniquement dans les limites posées par l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC; ATF 123 II 70, cons. 3c et d, p. 74 s.). Le locataire qui a librement et en toute connaissance de cause renoncé à la formule officielle et qui ensuite cherche à se dégager de son obligation contractuelle risque de se voir reprocher un comportement contradictoire. Il y a en effet abus de droit à prétendre après coup que la hausse de loyer était

nulle, faute pour le bailleur d'avoir utilisé la formule officielle (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, p. 266). Ce principe s'applique en particulier lorsqu'il n'y a objectivement rien à reprocher à la hausse de loyer intervenue d'un commun accord, que le locataire a payé pendant longtemps et sans réserve le nouveau loyer, qu'il suscite ainsi, et à juste titre, la confiance du bailleur dans la validité de la convention et le dissuade enfin de confirmer la hausse de loyer pour le prochain terme au moyen d'une formule officielle (cf. ATF 123 III 70, cons. 3d p. 75; ATF non publié du 28 août 1998 précité).

- b) En l'espèce, on examinera en premier lieu si une hausse consensuelle du loyer est intervenue entre parties, dispensant la bailleresse de respecter les formes prévues par la loi en cas de majoration unilatérale du loyer.

Un tel accord n'a pu être établi. S'il est vrai qu'il y a eu discussion entre la demanderesse et sieur B. au sujet du loyer, rien n'indique que celle-là ait donné son accord à une hausse. Pour un accord de l'importance de celui portant sur le montant de l'augmentation de loyer, on s'étonnera que la bailleresse n'ait pas exigé d'accord signé de la part de la locataire. Celle-ci niant qu'il y ait eu un accord, la défenderesse n'a apporté aucun élément probant permettant de conclure à une entente. De plus, même si entente il y avait eu, on peut se demander si les prescriptions énoncées ci-dessus en vue de protéger le locataire auraient été respectées. Rien n'indique en effet que la locataire ait été informée de la possibilité de contester une hausse de loyer et des conséquences qu'impliquait la renonciation à une hausse sur formule officielle. Le Tribunal fédéral estime que même une confirmation signée par le locataire peut s'avérer insuffisante. Or, en l'occurrence, il n'y en a même pas. On ne peut non plus arguer du fait que la locataire soit une personne "rompue aux affaires" de laquelle on pouvait attendre qu'elle connaisse les prescriptions légales en matière de hausse de loyer.

Il ne suffit pas de prétendre, comme le fait la défenderesse, que la demanderesse est de mauvaise foi et qu'elle était parfaitement d'accord avec une adaptation de son bail, notamment pour le rendre conforme aux autres loyers de l'immeuble. Les prescriptions en matière de hausse de loyer ont pour but la protection des locataires et on ne peut y déroger qu'aux conditions évoquées ci-dessus. Elles ne sont pas réunies en l'espèce.

- c) Dans la mesure où aucun accord sur le loyer n'est intervenu entre les parties et qu'on se trouve par conséquent dans le cas d'une augmentation unilatérale du loyer par le bailleur, il s'agit d'examiner si les hausses litigieuses ont valablement été notifiées.

Cela doit être nié. On trouve en effet plusieurs motifs de hausse sur les deux formules de hausse, sans que les montants correspondant à chacun d'entre eux soient détaillés – ce qui est une exigence claire de l'article 19 alinéa 1 lettre a chiffre 4 in fine OBLF. Les hausses n'ont ainsi été exprimées ni en pourcentages, ni en francs. De plus, les deux formules se réfèrent à la lettre qui les accompagnait. Or celle-ci ne fait mention comme motif de hausse que des travaux de rénovation, ce qui ne fait qu'ajouter à la confusion. La locataire n'était donc pas en mesure de juger du bien-fondé de la hausse. La jurisprudence du Tribunal fédéral exige en effet que les motifs de la hausse figurant sur la formule doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la majoration, de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non (ATF 118 II 130 cons. 2b; ATF 117 II 458). Ce n'est pas le cas en l'espèce.

Les deux hausses du 8 novembre 1999 doivent par conséquent être déclarées nulles, le loyer mensuel net de la demanderesse restant fixé à 725.- francs, acomptes mensuels de chauffage et d'eau chaude en sus, par 70.- francs.

(Jugement du tribunal des baux du canton de Vaud du 22 novembre 2001 dans la cause R.G. c/ B.SA)