Art. 270 CO

7. Contestation de loyer initial – Utilisation de la formule officielle

En raison de la pénurie de logement, l'utilisation de la formule officielle agréée par le Canton de Vaud a été rendue obligatoire par le Conseil d'Etat par arrêté du 9 juillet 2001, entré en vigueur le 1er août 2001. L'information sur formule officiel du loyer initial doit être notifiée au locataire dans les trente jours suivant la remise de la chose. Ainsi, en présence d'un bail devant commencer le 1er août 2001, mais pour lequel le locataire a pris possession des locaux le 1er juillet déjà, l'obligation d'information sur formule officiel du loyer initial n'existait pas.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3 pièces signé le 30 avril ; le bail devait prendre effet le 1er août 2001. La remise effective des locaux a toutefois eu lieu, d'entente entre les parties, le 2 juillet 2001, comme le prouve l'état des lieux d'entrée daté et signé par les parties ; le locataire a payé le loyer de juillet.

En raison de la pénurie de logement, l'utilisation de la formule officielle agréée par le Canton de Vaud a été rendue obligatoire par le Conseil

d'Etat par arrêté du 9 juillet 2001, entré en vigueur le 1er août 2001, ce en fonction de l'art. 270 al. 2 CO.

Le 4 janvier 2010, le locataire a adressé au Tribunal des Baux une requête tendant à ce que son loyer soit reconnu abusif au sens des art. 269 ss CO, qu'il soit abaissé de fr. 500.- par mois dès le 1er août 2001 et, par conséquent, fixé à fr. 1'350.- par mois dès cette date.

Par jugement préjudiciel du 10 juin 2010, le Tribunal des baux a rejeté les conclusions du locataire.

Extrait des considérants

Attendu que le Tribunal des baux statue en principe par un seul jugement sur les faits et sur tous les moyens exceptionnels et de fond (art. 12 al. 1 LTB),

que toutefois, lorsque le procès soulève des questions exceptionnelles ou de fond susceptibles d'être instruites séparément et dont la solution est de nature à mettre fin au litige ou à le simplifier considérablement, le tribunal peut, après avoir interpellé les parties, décider de disjoindre l'instruction et le jugement de ces questions (art. 12 al. 2 LTB),

que le tribunal est tenu d'ordonner cette disjonction, lorsqu'elle présente des avantages évidents, en évitant un procès long et coûteux (art. 12 al. 3 LTB),

qu'en l'espèce, la résolution par la négative de la question de l'obligation d'utiliser la formule de notification du loyer lors de la conclusion du bail impliquerait *ipso iure* le rejet de la requête du demandeur et donc la fin du litige,

que dite question entre par conséquent dans le champ d'application de l'article 12 alinéa 3 LTB,

que le tribunal de céans a décidé, conformément à cette disposition, de statuer à titre préjudiciel sur le point de savoir si le locataire est admis à se prévaloir de la nullité partielle du contrat ;

attendu qu'il s'agit d'examiner si l'utilisation de la formule officielle était obligatoire au moment de la conclusion du contrat de bail et ainsi de définir si le demandeur peut, sur le principe, se prévaloir de la nullité partielle du contrat,

que l'article 270 alinéa 2 CO prévoit ceci : "*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 pour la conclusion de tout nouveau bail",

que les cantons sont libres de définir la pénurie de logement, conformément au droit fédéral,

que le canton de Vaud a légiféré en la matière,

que la loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL, RSV 221.315) est entrée en vigueur le 1er août 1993,

que l'article 4 de cette loi prévoit son application en cas de pénurie de logement, l'article 5 chargeant le Conseil d'Etat d'exécuter ladite loi,

qu'il y a pénurie au sens de cette loi lorsque le taux de logements vacants offerts en location, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5 % du parc locatif (art. 4 LFOCL),

que le taux provisoire de logements vacants en location au 1er juin 2001 était de 1,1 % du parc locatif pour l'ensemble du canton,

que, par conséquent, l'utilisation de la formule officielle agréée par le Canton de Vaud a été rendue obligatoire par le Conseil d'Etat au moyen d'un arrêté du 9 juillet 2001 (Arrêté rendant obligatoire la formule officielle au changement de locataire, ALFOCL, RSV 221.315.1),

que cet arrêté est entré en vigueur le 1er août 2001, comme le prévoit son article 2,

que le LFOCL, respectivement l'ALFOCL, s'applique aux contrats de bail conclus après son entrée en vigueur à l'exclusion des contrats de bail déjà en cours, exception faite toutefois des cas où le contrat de bail a été conclu avant son entrée en vigueur mais déploie ses effets après celle-ci (cf. Fetter, La contestation du loyer initial, Etude de l'article 270 CO, thèse Berne 2005, n. 120),

qu'en l'absence de disposition transitoire dans la LFOCL, respectivement l'AFLOCL, l'article 26 OBLF peut s'appliquer par analogie,

que cette dernière disposition prévoit que la nouvelle loi s'applique pour les contrats conclus après son entrée en vigueur ou dans le cas d'un contrat de bail conclu avant son entrée en vigueur déployant ses effets après celle-ci,

qu'à première vue l'art. 3 LFOCL prévoit que la formule officielle doit être notifiée lors de la conclusion du contrat,

qu'à *contrario* la jurisprudence admet que l'information sur formule officielle du loyer initial doit être notifiée au locataire dans les trente jours suivant la remise de la chose (ATF 121 III 56, consid. 2c),

que ce délai est également applicable en l'espèce puisque le droit cantonal doit se conformer au droit fédéral,

que selon la doctrine le délai court dès la prise de possession des locaux, quand bien même la chose aurait été remise avant l'entrée en vigueur du contrat de bail (Fetter, op cit., n. 608),

qu'en l'espèce le contrat de bail à loyer pour un appartement de 3 pièces a été signé par les parties le 30 avril 2001 et devait commencer le 1er août 2001,

que la remise effective des locaux a toutefois eu lieu, d'entente entre les parties, le 2 juillet 2001, comme le prouve l'état des lieux d'entrée daté et signé par les parties,

que le locataire a payé le loyer de juillet 2001,

qu'il faut considérer dès lors que le contrat de bail est entrée en vigueur le 1er juillet 2001,

que c'est cette dernière date qui est déterminante comme *dies a quo* pour la notification de loyer initial,

qu'à cette date, l'obligation de notifier le loyer initial sur formule officielle n'existait pas encore,

que la défenderesse n'était donc pas tenue de notifier le loyer initial au moyens de la formule officielle.

(Jugement du Tribunal des Baux du canton de Vaud du 10 juin 2010)