

Art. 270 al. 1 CO
Art. 19 al. 1 OBLF
Art. 2 al. 2 CC

7. Contestation du loyer initial – abus de droit

Une motivation qui fonde la fixation du loyer sur des critères anti-économiques, par exemple sur les loyers du marché, d'une part, et la hausse des coûts ou des prestations supplémentaires du bailleur, d'autre part, est insuffisante. Par ailleurs, l'absence de signature constitue également un vice de forme. Cette formule affectée de vices de forme entraîne la nullité du loyer initialement convenu par les parties. Néanmoins, la nullité pour vice de forme peut être tenue en échec par l'interdiction de l'abus de droit. Ainsi, le locataire qui acquiert la connaissance d'un vice de forme affectant la fixation de son loyer ne peut pas, sauf à commettre un abus de droit, continuer à exécuter le contrat sans réserve, puis invoquer ultérieurement la nullité du loyer à l'occasion d'un différend avec son bailleur.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 17 septembre 2004 portant sur un logement dont le loyer initial a été fixé à fr. 1'350.–.

La bailleuse a adressé aux locataires une hausse de loyer le 8 février 2008. Cette hausse a été contestée devant la Commission de conciliation

de baux à loyer du district de Lausanne le 10 mars 2008. La conciliation n'a pas abouti et l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux.

Les locataires font valoir que le loyer initial serait nul parce que la formule de notification de celui-ci serait affectée de deux vices de forme, savoir l'absence de signature et l'indication de motifs contradictoires pour justifier l'augmentation du loyer par rapport au montant dû par le précédent locataire.

La bailleresse a soutenu que les locataires commettent un abus de droit en invoquant cette nullité partielle du contrat de bail.

Par jugement du 3 novembre 2009, le Tribunal des baux a rejeté les conclusions des demandeurs.

Extrait des considérants

Attendu que les demandeurs font valoir que le loyer initial litigieux serait nul parce que la formule de notification de celui-ci serait affectée de deux vices de forme, savoir l'absence de signature et l'indication de motifs contradictoires pour justifier l'augmentation du loyer par rapport au montant dû par le précédent locataire,

que la défenderesse fait de son côté principalement valoir que ces faits ne constituent aucunement des vices de forme devant entraîner la nullité du loyer initial,

qu'en cours de bail, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation au moyen d'un avis communiqué sur une formule agréée par le canton (art. 269d al. 1 CO),

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 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail (art. 270 al. 2 CO),

que le canton de Vaud a fait usage de cette possibilité par la promulgation de la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire, en vigueur depuis le 1^{er} août 1993 (ci-après : LFOCL ; RSV 221.315),

que l'article 4 LFOCL précise qu'il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts en location, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5 % du parc locatif,

qu'un arrêté du Conseil d'Etat du 9 juillet 2001 (ALFOCL ; RSV 221.315.1), entré en vigueur le 1^{er} août 2001, a rendu obligatoire la formule officielle au changement de locataire en constatant que le taux de logements vacants était de 1,1 %,

que l'article 19 alinéa 1 OBLF définit les mentions que doit impérativement contenir la formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer au sens de l'article 269d CO,

qu'elle doit notamment contenir (1) le montant de l'ancien loyer et l'ancien état des charges, (2) le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges, (3) la date d'entrée en vigueur de la hausse et (4) les motifs précis de la hausse, les montants correspondant à chacun des motifs devant être détaillés lorsque la hausse repose sur plusieurs motifs (art. 19 al. 1 let. a OBLF),

que l'article 19 alinéa 1 OBLF est applicable par analogie lorsque les cantons rendent obligatoire, au sens de l'article 270 alinéa 2 CO, l'utilisation de la formule lors de la conclusion d'un nouveau bail (art. 19 al. 3 OBLF),

que l'article 2 LFOCL, qui indique les mentions qui doivent figurer sur la formule officielle lors de la conclusion d'un nouveau bail, reprend d'ailleurs en substance l'article 19 alinéa 1 OBLF,

qu'ainsi, la motivation de la fixation du loyer initial doit être suffisante, sous peine de nullité de celui-ci,

qu'est notamment insuffisante une motivation qui fonde la fixation du loyer sur des critères antinomiques, par exemple sur les loyers du marché (art. 269a let. a CO), d'une part, et la hausse des coûts ou des prestations supplémentaires du bailleur (art. 269a let. b CO), d'autre part (ATF 121 III 6 consid. 3c ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd., Lausanne 2008, p.525),

qu'en outre, bien que le texte de l'article 19 OBLF n'indique pas cette exigence, la validité de la formule présuppose sa signature par le bailleur, celle-ci devant en principe être manuscrite, conformément aux règles générales du Code des obligations en matière de forme écrite (art. 13 et 14 CO ; CdB 4/03 97 ; Fetter, *La contestation du loyer initial*, thèse Berne 2005, p. 91 s. et les références citées),

que la signature peut également provenir d'un représentant, auquel cas le rapport de représentation doit être clairement reconnaissable (Guggenheim, *Commentaire romand*, Genève/Bâle/Munich 2003, n. 8 ad art. 13 CO ; Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2^{ème} éd., Berne 1997, p. 252),

que si la formule officielle obligatoire est affectée de vices de forme, le bail est partiellement nul, sa nullité étant limitée au loyer, et le juge doit alors fixer celui-ci (ATF 120 II 341 consid. 5c ; Fetter, *op. cit.*, p. 104 ss),

qu'en l'espèce, la formule officielle du 17 septembre 2004 de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail indique comme motifs de la hausse du loyer par rapport à celui du précédent locataire : « Adaptation aux loyers du quartier » et « Rénovation complète de l'appartement »,

qu'il s'agit là de motifs antinomiques, le premier correspondant à la lettre a de l'article 269a CO et le second à la lettre b de cette disposition,

qu'ainsi, au vu de la jurisprudence et de la doctrine susmentionnées, la fixation du loyer litigieux est insuffisamment motivée, ce qui implique la nullité de celui-ci,

qu'au surplus, aucun organe ou représentant de la bailleuse n'a apposé sa signature sur la formule, les deux signatures figurant au pied de celle-ci étant celles des deux locataires demandeurs,

que force est donc de constater que la formule litigieuse est effectivement affectée de vices de forme entraînant la nullité du loyer initialement convenu par les parties ;

attendu que la défenderesse soutient que les demandeurs commettent un abus de droit en invoquant cette nullité partielle du contrat de bail,

que l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC),

que la nullité pour vice de forme peut être tenue en échec par l'interdiction de l'abus de droit, lorsque le comportement de celui qui s'en prévaut procède d'une attitude contradictoire,

que même si le Tribunal fédéral entend en décider d'après l'ensemble des circonstances du cas particulier, sans être lié par des règles rigides, il est possible de distinguer plusieurs situations typiques,

que parmi celles-ci, il faut mentionner le cas des parties qui ont exécuté le contrat alors que l'une d'elles au moins n'était pas consciente du vice de forme,

que dans ce cas, la partie qui s'est rendue compte par la suite de ce vice peut en principe invoquer la nullité du contrat sans s'exposer au reproche de l'abus de droit,

qu'un tel abus pourra toutefois être retenu si la partie qui invoque la nullité a tardé à faire valoir le vice de forme après l'avoir découvert (Steinauer, *Traité de droit privé suisse*, vol. II : Le Titre préliminaire du Code civil et Droit des personnes, tome 1 : Le Titre préliminaire du Code civil, Bâle 2009, nn. 593 et 595, et les références citées),

qu'ainsi, le locataire qui acquiert la connaissance d'un vice de forme affectant la fixation de son loyer ne peut pas, sauf à commettre un abus de droit, continuer à exécuter le contrat sans réserve, puis invoquer ultérieurement la nullité du loyer à l'occasion d'un différend avec son bailleur (CdB 4/08 125 consid. 3 ; CdB 3/05 92 consid. 6, DB 18/2006 n° 16 et note de Bohnet, p. 33 ; TF, 26 mai 2003, 4C.59/2003, consid. 7.1 ; TF, 18 octobre 2001, 4C. 134/2001, consid. 3 ; CdB 3/01 77 consid. 4b et 4c ; Fetter, *op. cit.*, p. 199),

que dans un arrêt du Tribunal fédéral de 1996 servant de référence aux arrêts les plus récents en la matière, l'abus de droit à invoquer un vice de forme affectant la fixation du loyer a été retenu notamment parce que les locataires, bien qu'ils fussent rompus aux affaires, avaient exécuté le contrat vicié sans réserve pendant plusieurs années (ATF 123 III 70, JT 1998 I 8 consid. 3d),

qu'il faut inférer de cette jurisprudence que l'expérience et les connaissances du locataire doivent être prises en considération pour apprécier s'il a exécuté le contrat affecté du vice de forme en connaissance de cause (CdB 3/05 92 consid. 6b),

qu'enfin, il sied de relever que l'arrêt précité de 1996 du Tribunal fédéral tient également pour un élément caractéristique de l'abus de droit le fait que l'invocation de la nullité pour vice de forme par le locataire apparaîtrait comme une mesure de représailles à l'égard du bailleur (consid. 3d *in fine* ; cf. aussi CdB 3/05 92 consid. 6c),

qu'en l'espèce, les demandeurs prétendent n'avoir pris connaissance des motifs de nullité de leur loyer initial qu'à l'occasion de la procédure de contestation de la hausse de loyer que la bailleuse leur a adressée le 8 février 2008,

que le témoin X. a certes déclaré qu'elle avait constaté, en se préparant pour l'audience de l'autorité de conciliation du 13 août 2008, que le loyer initial des demandeurs était nul en raison de l'indication de motifs d'adaptation antinomiques sur la formule officielle, qu'elle en avait parlé à la demanderesse et que celle-ci avait alors eu « l'air surprise et contente »,

que cette dernière déclaration ne suffit cependant pas à établir que les demandeurs n'ont pas eu connaissance des motifs de nullité de leur loyer initial avant la consultation de dame X.,

qu'en effet, l'ignorance du vice de forme qu'on pourrait inférer de l'air de la demanderesse évoqué par le témoin X. n'est pas crédible au regard de l'expérience et des connaissances professionnelles de la demanderesse et des circonstances qui ont précédé l'invocation de ce vice par les locataires,

que la demanderesse est en effet au bénéfice d'une formation juridique complète et a été employée en qualité de consultante par ...,

qu'elle travaillait dans la même section que le témoin X et était donc sa collègue, selon le témoignage de cette dernière,

que le témoin X. a certes expliqué que les consultants de ... étaient formés « sur le tas », en écoutant des consultations données par des collègues, et que, dans ce contexte, leur attention n'était pas nécessairement attirée sur la problématique de la nullité du loyer initial en raison d'un vice de forme,

que la demanderesse a toutefois admis en audience qu'elle avait en l'occurrence été mise au courant de cette problématique « assez rapidement » après le début de son activité auprès de ...,

qu'en outre, les demandeurs se sont séparés à la fin de l'année 2006, que l'appartement litigieux a été attribué à Z. par convention ratifiée le 22 décembre 2006 par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne pour valoir prononcé de mesures protectrices de l'union conjugale,

qu'on a de la peine à imaginer que la demanderesse ne se soit pas penchée sur les documents relatifs aux rapports de bail en cause en sa possession à l'occasion de la procédure de mesures protectrices susmentionnée, dans la mesure où celle-ci concernait notamment l'attribution du logement objet de ces rapports,

qu'elle et son mari ont d'ailleurs écrit à la régie le 8 décembre 2006 pour demander le transfert du bail litigieux au seul nom du demandeur et ont alors indiqué le numéro d'enregistrement dudit bail, lequel compte onze chiffres,

que cette indication – exacte – ne peut pas avoir été donnée sans consultation, par les époux demandeurs, des documents relatifs auxdits rapports de bail en leur possession,

qu'ensuite du refus persistant de la régie d'accéder à la demande de transfert précitée, la demanderesse lui a une nouvelle fois écrit le 22 mai 2007 pour obtenir sa libération « pour le prochain terme de congé, c'est-à-dire pour le 30 septembre 2007 »,

que ce courrier constitue un indice supplémentaire du fait que la demanderesse avait une connaissance précise des conditions des rapports de bail la liant à la défenderesse,

qu'ainsi, au vu de ce qui précède, il existe un faisceau d'indices suffisamment probant pour retenir que les demandeurs, dont la mandataire n'a invoqué la nullité du loyer initial que lors de l'audience de conciliation du 13 août 2008, avaient en réalité connaissance du vice de forme fondant cette nullité depuis longtemps,

que nonobstant cette connaissance, qui remonte très vraisemblablement au mois de décembre 2006, ils ont continué à payer sans réserve le loyer convenu pendant près de vingt mois,

qu'ils n'ont invoqué la nullité de leur loyer initial qu'à l'occasion de la contestation de la hausse de loyer que la bailleresse leur a fait notifier le 8 février 2008,

que cette notification de hausse est intervenue après que les demandeurs avaient tenté à répétitions, en vain, d'obtenir le transfert du bail au seul nom de Z.,

qu'en effet, outre les deux courriers des 8 décembre 2006 et 22 mai 2007 susmentionnés, une lettre du 23 décembre 2006 signée par le demandeur et une lettre du 27 juin 2007 signée par la demanderesse avaient été adressées à la régie en vue dudit transfert, sans succès,

qu'ainsi, la nullité du loyer initial a été invoquée par les demandeurs dans un contexte conflictuel qui laisse apparaître cette invocation comme une mesure de représailles,

qu'en définitive, au vu des circonstances qui ont été exposées, le Tribunal de céans considère qu'il y a lieu de faire application de l'article 2 alinéa 2 CC et de rejeter en conséquence les conclusions I et II des demandeurs.

(Jugement du Tribunal des Baux du canton de Vaud du 3 novembre 2009)