

N° 27/2015

Droit du bail

Publication annuelle
du Séminaire sur le droit du bail
Université de Neuchâtel



Helbing
Lichtenhahn
Verlag

16

Nullité du loyer initial faute d'utilisation de la formule officielle. Prescription de l'action en restitution du trop-perçu (art. 67 al. 1 CO). Fixation judiciaire du loyer initial admissible sur la base de données statistiques ou de l'expérience générale du tribunal.

Tribunal fédéral

02.02.2015

A. SA et B. c. A.C. et B.C.

4A_517/2014

Art. 2 al. 2 CC ; 67 al. 1, 269 et 270 al. 2 CO

1. Le bail litigieux a débuté en 2009 et concerne un appartement à Nyon, loué CHF 1 810.– par mois, charges en sus. Le loyer net payé par le précédent locataire était de CHF 1 770.–. À une date qui demeure litigieuse, les locataires se sont séparés. L'époux a loué avec sa nouvelle compagne un appartement à Lausanne par contrat du 13 avril 2011, auquel était jointe la formule officielle de notification de loyer pour la conclusion d'un nouveau bail.
2. Après avoir consulté l'Asloca le 19 juillet 2012 dans le cadre d'un litige en réduction de loyer, les locataires ont appris que la notification de leur loyer initial était nulle, puisqu'elle n'avait pas été faite au moyen de la formule officielle lors de la signature du bail. Les locataires ont alors complété leur requête en conciliation tendant à la diminution de leur loyer d'une demande en fixation du loyer initial. Après échec de la conciliation et dépôt d'une demande en justice par les locataires, le Tribunal des baux du canton de Vaud a fixé le loyer initial dû par les locataires à CHF 1 500.– par mois dès le 1^{er} novembre 2009 et à CHF 1 380.75 dès le 1^{er} novembre 2012. Il a, de ce fait, condamné les bailleuses à rembourser le trop-perçu aux locataires et réduit le montant de la garantie de loyer constituée. Le Tribunal cantonal a rejeté l'appel des bailleuses et a confirmé le jugement de première instance. Le TF rejette le recours en matière civile, dans la mesure de sa recevabilité.
3. Dans leur premier grief, les bailleuses remettent en cause le moment auquel les locataires ont eu connaissance de la nullité du loyer initial et, partant, de leur droit de répétition du trop-perçu. Le TF rappelle d'abord la teneur de l'art. 270 al. 2 CO donnant aux cantons la faculté de rendre obligatoire l'usage de la formule officielle pour la conclusion de tout nouveau bail (c. 4.1). Il précise ensuite les conséquences de la non-utilisation de cette formule, à savoir la nullité du loyer initial convenu (c. 4.1.1).
4. Lorsque le loyer initial fixé est nul, le locataire peut agir premièrement en fixation judiciaire d'un nouveau loyer initial et, deuxièmement, en restitution des montants payés en trop selon les règles de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO). La première action n'est pas limitée dans le temps et l'intérêt du locataire à agir en justice ne trouve ses limites que dans les règles de la prescription concernant la seconde action (c. 4.1.2).
5. Conformément à l'art. 67 al. 1 CO, la créance en restitution du trop-perçu « se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition, et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit ». Le TF souligne que, pour que le délai relatif d'une année commence à courir, le locataire doit avoir une connaissance effective de sa prétention et pas seulement avoir pu ou dû la connaître en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances. Dans le cadre de l'art. 270 al. 2 CO, la connaissance effective intervient lorsque le locataire sait que l'absence de la formule officielle, respectivement de l'indication du loyer du locataire précédent ou des motifs de hausse, entraîne la nullité du loyer initial, que le loyer qu'il a versé était trop élevé et qu'il était donc abusif. Le seul fait que le locataire ignore le montant précis du loyer précédent n'empêche pas son droit de répétition de commencer à se prescrire (c. 4.1.2).
6. Le locataire commet un abus de droit (art. 2 al. 2 CC), notamment lorsqu'il invoque la nullité du bail initial alors qu'il a adopté une attitude contradictoire, par exemple lorsqu'il s'est rendu compte du vice de forme mais s'est ensuite abstenu de protester dans le dessein d'en tirer ultérieurement profit. Il y a également abus de droit lorsque le locataire utilise l'institution juridique de la nullité du bail initial de façon contraire à son but, par exemple lorsqu'il soulève la nullité du loyer convenu pour s'opposer à la résiliation immédiate du contrat et à son expulsion (c. 4.1.3).
7. En l'espèce, les bailleuses arguent que l'époux locataire aurait pu ou dû savoir que le loyer initial du bail litigieux était nul s'il avait fait preuve de l'attention commandée par les circonstances et avait lu la formule officielle annexée au contrat de bail lausannois du 13 avril 2011. Toutefois, comme mentionné ci-dessus, ce n'est pas ce que le locataire aurait pu ou dû savoir qui est déterminant pour le départ du délai annuel de prescription de l'art. 67 al. 1 CO, mais uniquement ce qu'il savait effectivement. La cour cantonale a considéré que la connaissance effective des locataires de leur droit de restitution était intervenue le 19 juillet 2012. Par conséquent, la créance en restitution du trop-perçu n'était pas prescrite au moment où les locataires l'ont invoquée en justice. Les faits retenus ne permettent en outre pas de retenir un abus de droit (c. 4.2).

8. Dans la suite de cet arrêt (c. 5), le TF se penche sur la question de la fixation judiciaire d'un loyer initial nul, faute d'avoir été notifié sur formule officielle. Notre haute cour rappelle que le critère absolu du rendement non excessif de la chose louée (art. 269 CO) prime, en principe, sur les autres méthodes de détermination du loyer non abusif (c. 5.1.1). Pour déterminer si la chose louée procure un rendement excessif au bailleur, il faut procéder à un calcul du rendement net de celle-ci. Lorsque le bailleur n'a pas apporté les éléments nécessaires pour permettre un tel calcul, éléments qu'il est le seul à détenir, le tribunal est autorisé à fixer le loyer initial en se basant sur des données statistiques ou sur son expérience – à plus forte raison – s'il est composé de spécialistes en matière immobilière qui connaissent l'état du marché du logement. Le juge cantonal dispose donc d'une grande marge d'appréciation dans ce domaine (c. 5.1.2).
9. En l'espèce, les bailleuses n'avaient pas produit les pièces nécessaires au calcul de rendement net de l'immeuble, alors que leur production pouvait raisonnablement être exigée d'elles. En outre, le tribunal des baux était composé de spécialistes en matière immobilière, qui connaissaient l'état du marché du logement dans le canton de Vaud. Le TF a donc considéré que la cour cantonale n'avait pas violé le droit fédéral en confirmant le loyer fixé par cette autorité sur la base de son expérience (c. 5.2).

■ **Note**

10. L'arrêt commenté s'inscrit dans le prolongement de la jurisprudence du TF concernant l'art. 270 al. 2 CO, en particulier sa dernière décision publiée aux ATF 140 III 583. Avant de nous attarder sur l'apport bienvenu de l'arrêt et de souligner une faiblesse de celui-ci, nous rappellerons ci-dessous les principaux enseignements jurisprudentiels découlant de la nullité du loyer initial faute d'utilisation de la formule officielle.
11. Dès lors qu'un législateur cantonal rend obligatoire l'utilisation de la formule officielle pour la notification du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail (art. 270 al. 2 CO), l'art. 19 al. 1 et 3 OBLF définissent les conditions de la forme écrite qualifiée que doit respecter le bailleur (ATF 120 II 341 c. 2). Lorsque ce dernier n'emploie pas la formule officielle alors qu'elle est obligatoire, il y a vice de forme. Ce vice n'entraîne pas la nullité (totale) du contrat de bail, mais seulement la nullité (partielle) du loyer fixé par les parties (ATF 120 II 341 c. 3-5).
12. Conformément à la pratique en matière de restitution pour les contrats entachés d'un vice de forme, la restitution des prestations effectuées sans cause s'effectue conformément aux règles sur l'enrichissement illégi-

time, à l'exclusion des règles contractuelles (pour un arrêt récapitulant la théorie générale développée par le TF, cf. ATF 137 III 243 c. 4, JdT 2012 II 443). La prétention en restitution du locataire qui a payé en trop est donc soumise aux délais de prescription de l'art. 67 CO (ATF 130 III 504 c. 6.2): l'action se prescrit donc par un an à compter du jour où le locataire a eu connaissance de son droit de répétition (délai relatif) et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit (délai absolu).

13. L'arrêt contient néanmoins un développement pouvant prêter à confusion. Le TF affirme que, puisque le législateur n'a pas prévu de disposition limitant dans le temps l'invocation par le locataire du vice de forme, seules les règles de la prescription peuvent constituer une limite à l'intérêt du locataire à demander la fixation judiciaire du loyer initial (c. 4.1.2). Cette affirmation est directement tirée d'un arrêt antérieur (ATF 140 III 583 c. 3.2 et 3.3), dans lequel elle faisait pleinement sens car les locataires avaient introduit l'action en restitution du trop-perçu alors que le bail était déjà résilié. Dans le cadre de l'arrêt commenté, le bail n'est pas résilié et l'affirmation du TF est inutile, voire erronée. En effet, tant que dure le bail, un locataire dispose à notre avis toujours d'un intérêt à invoquer le vice de forme lors de la notification du loyer initial, ne serait-ce que pour la fixation des loyers futurs. Par conséquent, contrairement à ce que laisse entendre le TF, le locataire a toujours intérêt à agir en justice en fixation du loyer initial, même si son action en restitution du trop-perçu est déjà prescrite.
14. Au surplus, l'arrêt commenté doit être approuvé aussi bien dans son résultat que dans sa motivation. Il contient en particulier une double précision quant au point de départ du délai de prescription relatif d'un an de l'action en restitution du trop-perçu (c. 4.1.2). Premièrement, les juges fédéraux soulignent que le créancier a « connaissance de son droit de répétition » au sens de l'art. 67 al. 1 CO lorsqu'il connaît suffisamment d'éléments pour fonder et motiver son action en justice, laquelle n'a pas nécessairement besoin d'être chiffrée (art. 85 CPC). Deuxièmement, l'arrêt précise que le moment déterminant est celui où le créancier a effectivement connaissance de sa prétention et pas celui où il aurait pu ou dû la connaître en faisant preuve de la diligence requise par les circonstances.
15. Dans le cas du locataire qui n'a pas reçu la formule officielle obligatoire en vertu de l'art. 270 al. 2 CO, ces précisions apportées par le TF signifient que le délai de prescription relatif débute lorsque le locataire sait effectivement (i) que l'absence de formule officielle entraîne la nullité du loyer initial et, (ii) que le loyer qu'il a versé est trop élevé et, partant, abusif. Le TF précise encore que l'ignorance du montant (exact) du loyer du précédent locataire n'empêche pas le droit de répétition

du locataire actuel de commencer à se prescrire, dès lors que celui-ci a connaissance de la mesure approximative de l'atteinte à son patrimoine (c. 4.2).

16. De la double précision susmentionnée, on peut en déduire une troisième. Une créance du locataire en restitution du trop-perçu ne peut naître que pour les loyers payés avant le début du délai de prescription relatif de l'art. 67 al. 1 CO. En effet, les loyers (abusifs) payés après que ce délai a commencé à courir sont des paiements « volontaires » au sens de l'art. 63 al. 1 CO. En outre, les arguments ayant permis au juge de fixer la date du début du délai de prescription – c'est-à-dire la connaissance par le locataire de suffisamment d'éléments pour fonder et motiver son action en justice – sont les mêmes que ceux qui le forcent à nier l'existence d'une « erreur » du locataire qui a presté (cf.

art. 63 al. 1 i.f. CO; dans ce sens, ATF 93 II 97 c. 2c; 85 IV 101 c. 2a). Par conséquent, le locataire ne détient pas de créance en restitution de l'indu correspondant au trop-perçu des loyers versés après le début du délai de prescription relatif.

17. Nous saisissons encore l'opportunité de ce commentaire pour rappeler au lecteur que, le 23 juin 2015, le Conseil fédéral a soumis au Parlement un projet de modification du droit du bail (FF 2015 3705), intitulé « Protection contre les loyers abusifs » et accompagné de son message (FF 2015 3681). Ce projet prévoit notamment d'étendre à toute la Suisse l'obligation d'utiliser la formule officielle pour la conclusion d'un nouveau bail d'habitation, qu'il y ait pénurie de logements ou non (cf. nouvel art. 270 al. 2 CO du projet).

B.C.

3. Protection contre les congés

17

Bail à loyer d'habitation. Congé en vue d'une rénovation complète de l'immeuble. Annulé pour manque de renseignements suffisants sur le projet.

Tribunal fédéral

25.06.2015

E.B. et F.B. c. A.Z. et B.Z., C.Z. et D.Z.

4A_619/2014

Art. 271 al. 1, 271a al. 1 lit. a et b, 273 CO; 2 al. 1 et 2 CC

1. F.B. loue un appartement à Lausanne depuis 1979. Par la suite, E.B. devient lui aussi locataire. Le 24 février 2011, les bailleurs résilient le contrat pour le 30 juin 2012. Le 22 mars 2011, ils indiquent qu'ils entendent procéder à une rénovation complète de l'appartement pour l'élever aux standards actuels puis le réoffrir sur le marché aux conditions de celui-ci. Ils résilient parallèlement les baux de cinq autres appartements du même immeuble ou de l'immeuble voisin, pour le même motif. Un mois plus tard, un sixième bail est résilié.
2. L'autorité de conciliation saisie par les locataires rend une proposition de jugement annulant le congé. Les

bailleurs contestent celle-ci et portent l'affaire au Tribunal des baux, qui annule à son tour le congé. Sur appel des bailleurs, le Tribunal cantonal vaudois réforme le jugement, constate la validité de la résiliation et accorde une prolongation de quatre ans aux locataires. Ceux-ci recourent au Tribunal fédéral, qui leur donne raison et annule le congé.

3. Le Tribunal fédéral rappelle que la validité d'un congé doit être appréciée selon les circonstances prévalant au moment de la manifestation de volonté de son auteur (ATF 140 III 496 c. 4.1; 138 III 59 c. 2.1; 109 II 153 c. 3b). La résiliation du bail fondée sur la volonté du bailleur de transformer ou rénover les locaux pour en augmenter la valeur n'est en soi pas contraire à l'art. 271 CO. Un tel congé n'est annulable que si la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux ou les compliquerait de manière insignifiante seulement. Une appréciation de l'ampleur des travaux envisagés est donc nécessaire. Le congé est annulable si cette appréciation est impossible en raison du manque de renseignements suffisants par le bailleur. Le locataire est en droit d'obtenir des informations suffisamment précises pour pouvoir évaluer la réalité des intentions du bailleur et la gêne occasionnée par sa présence dans les locaux durant les travaux (ATF 140 III 496 c. 4.2.2; 135 III 112 c. 4.2).
4. En l'espèce, les locataires n'ont reçu aucune information sur le projet de rénovation censé justifier le congé. Même si le logement a été loué plus de 30 ans sans tra-