

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 19 avril 2012

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Krieger et Mme Crittin  
Greffière : Mme Tchamkerten

\*\*\*\*\*

**Art. 2 al. 2 CC ; 270 al. 1 let. b et al. 2 CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **J.**\_\_\_\_\_, à Nyon, défendeur, contre le jugement rendu le 13 septembre 2011 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **T.**\_\_\_\_\_, à Gland, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement rendu sous forme de dispositif le 13 septembre 2011, dont les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 3 janvier 2012, le Tribunal des baux a fixé le loyer initial net dû par la demanderesse T.\_\_\_\_\_ au défendeur J.\_\_\_\_\_ pour l'appartement de deux pièces au premier étage d'un immeuble sis chemin de F.\_\_\_\_\_ 5, à 1196 Gland, à 1'042 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> mars 2005 (I) ; dit que le défendeur devait payer à la demanderesse la somme de 15'260 fr. à titre de loyer perçu en trop du 1<sup>er</sup> mars 2005 au 31 décembre 2010 (II) ; rendu le jugement sans frais ni dépens (III) ; et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont reconnu la nullité partielle du contrat de bail signé par les parties, faute de notification du loyer initial sur formule officielle. Après avoir calculé le rendement net admissible de l'appartement loué, les premiers juges ont complété le contrat de bail en fixant le loyer initial. Puis, appliquant les règles sur l'enrichissement illégitime, ils ont condamné le bailleur à rembourser à la locataire la différence entre le loyer ainsi fixé et celui prévu contractuellement, sur toute la durée du contrat de bail.

**B.** Par appel motivé du 3 février 2012, J.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'admission de l'appel (I) et à la modification du jugement du 13 septembre 2011 comme il suit (II) :

### I. Nouveau

Le loyer dû par la demanderesse T.\_\_\_\_\_ au défendeur J.\_\_\_\_\_ pour l'appartement de deux pièces au premier étage sis chemin de F.\_\_\_\_\_ 5 à 1196 Gland est fixé à 1'260 (mille deux cent soixante) francs par mois, auquel s'ajoutent des acomptes de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 80 (huitante) francs par mois, dès le 1<sup>er</sup> mars 2005.

### II. Nouveau

Le défendeur ne doit pas payer à la demanderesse une somme de 15'260 (quinze mille deux cent soixante) francs à titre de loyers perçus en trop du 1<sup>er</sup> mars 2005 au 31 décembre 2010".

A l'appui de son écriture, l'appelant a produit une pièce nouvelle.

L'intimée T.\_\_\_\_\_ n'a pas été invitée à se déterminer.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** Par contrat conclu le 28 février 2005, T.\_\_\_\_\_ a pris à bail, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2005, un appartement de deux pièces au premier étage d'un immeuble sis chemin de F.\_\_\_\_\_ 5, à Gland, ainsi qu'une place de parc intérieure. Ce bail prévoyait un loyer mensuel de 1'260 fr., auquel s'ajoutaient un montant de 80 fr. à titre d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, ainsi que 150 fr. pour la location de la place de parc. Conclu pour une durée d'une année, le contrat était renouvelé tacitement d'année en année, sauf résiliation donnée trois mois à l'avance pour la prochaine échéance.

L'appartement en cause constitue un lot d'une propriété par étage que le bailleur J.\_\_\_\_\_ a acquis selon acte de vente notarié du 25 février 2005. T.\_\_\_\_\_ est la première locataire de J.\_\_\_\_\_. Avant que le bailleur ne devienne propriétaire de l'appartement en cause, celui-ci était loué à un précédent locataire pour un loyer mensuel de 1'213 fr. plus 60 fr. de charges.

Il n'est pas établi que J.\_\_\_\_\_ ait fait usage de la formule officielle lors de la conclusion du bail.

Ayant consulté l'Asloca, entre les mois de décembre 2009 et janvier 2010, au sujet d'un décompte de charges établi par le bailleur, T.\_\_\_\_\_ a réalisé que la formule officielle de notification de loyer ne lui

avait jamais été remise et que cela remettait en question la validité du loyer.

En date du 1<sup>er</sup> février 2010, T.\_\_\_\_\_ a interpellé J.\_\_\_\_\_ par un courrier dont il ressort en particulier ce qui suit :

"(...). J'ai appris depuis peu que depuis le 1<sup>er</sup> août 2001, le bailleur a l'obligation, lors de la conclusion du bail, de notifier le loyer initial sur un formulaire officiel, or je n'ai pas reçu de votre part un tel formulaire qui m'informe de la dernière fixation de loyer du précédent locataire. Je vous serai (sic) donc gré de me faire parvenir ce document également (...)".

Le contrat a pris fin le 31 décembre 2010, à la suite de la résiliation par la locataire.

**2.** En date du 2 mars 2010, T.\_\_\_\_\_ a adressé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de Nyon, une requête tendant notamment à ce qu'il soit constaté que le loyer initial était nul et qu'il soit fixé rétroactivement depuis l'entrée en vigueur du bail.

La conciliation, tentée le 16 juin 2010, a échoué.

En date du 12 juillet 2010, T.\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal des baux d'une requête dont les conclusions sont les suivantes :

- "1. Le loyer net dû par T.\_\_\_\_\_ pour son appartement sis ch. de F.\_\_\_\_\_ 5 à Gland est excessif au sens des articles 269 et 269a CO.
2. Le loyer net dû par T.\_\_\_\_\_ pour son appartement sis ch. de F.\_\_\_\_\_ 5 à Gland est abaissé d'un montant de 500.- francs par mois à partir du 1<sup>er</sup> mars 2005.
3. Le loyer net dû par T.\_\_\_\_\_ pour son appartement sis ch. de F.\_\_\_\_\_ 5 à Gland est fixé à 760.- francs par mois dès le 1<sup>er</sup> mars 2005.
4. Le bailleur, J.\_\_\_\_\_ est débiteur de tous les montants payés indûment par la locataire dès le 1<sup>er</sup> mars 2005, concernant le loyer de son appartement loué, sis ch. de F.\_\_\_\_\_ 5 à Gland.
5. Constaté que la locataire, T.\_\_\_\_\_, n'est redevable d'aucun montant par rapport aux décomptes de chauffage et charges aux 31.12.2009 concernant l'appartement, loué, sis ch. de F.\_\_\_\_\_ 5 à Gland.
6. Frais et dépens sont mis à la charge de la partie adverse."

Dans son "mémoire" du 15 août 2010, J.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande et a pris des conclusions reconventionnelles tendant à la condamnation de la demanderesse à payer divers frais ainsi qu'à la fixation du loyer à 1'260 fr. par mois.

La demanderesse s'est notamment déterminée dans un courrier du 3 janvier 2011, requérant que le loyer initial soit fixé par rapport à un calcul de rendement de l'immeuble et que le défendeur soit invité à produire toute pièce utile à cet effet.

Après avoir été renvoyée à de multiples reprises à la demande des parties, l'audience de jugement a eu lieu le 13 septembre 2011. Le défendeur a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la requête et a retiré ses conclusions reconventionnelles.

### **En droit :**

**1. a)** La décision ayant été rendue le 13 septembre 2011, les voies de droit sont soumises au Code de procédure civile fédéral (art. 405 al. 1 CPC).

**b)** Le litige porte sur le bien-fondé de la fixation d'un loyer initial et des conséquences qui en découlent.

Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. En l'occurrence, il s'agit de la différence entre le loyer mensuel fixé par l'autorité, de 1'042 fr., et celui réclamé par le bailleur, de 1'260 fr., soit une différence annuelle de 2'616 fr., sans les charges. Capitalisée à raison de vingt fois, conformément à l'art. 92 al. 2 CPC et à la jurisprudence, la valeur litigieuse atteint 52'320 fr., montant auquel vient encore s'ajouter l'arriéré de loyer dû pour la période allant de 2005 à 2010 par 15'260 francs (TF 4A\_3/2011 du 28 février 2011 c. 1).

La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**c)** L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt, l'appel est formellement recevable (art. 311 al. 1 CPC).

**2. a)** L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (ibidem, n. 2396, p. 435).

**b)** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, p. 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, op. cit., JT 2010 III 115, pp. 136-137).

A l'appui de son acte, l'appelant a produit, outre le jugement attaqué et l'enveloppe l'ayant contenu, une pièce nouvelle, soit la copie d'un courrier du 28 août 2009 qui lui avait été adressé par l'intimée. Ce courrier, connu de l'appelant puisqu'il l'a reçu à l'époque, ne saurait être produit en appel, alors qu'il aurait pu l'être devant le premier juge. L'appelant ne démontre en tout cas pas que les conditions restrictives de l'art. 317 al. 1 CPC seraient réalisées (Jeandin, CPC commenté, nn. 3 et 8 ad art. 317 CPC ; CACI 15 juillet 2011/157). Cette pièce est donc irrecevable.

**3. a)** L'appelant invoque, dans un premier moyen, un abus de droit de l'intimée à invoquer la nullité partielle du bail à loyer, se prévalant ainsi implicitement d'une violation de l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210).

**b)** La conclusion d'un bail à loyer est en principe valable sans forme, sous réserve des art. 269d et 270 al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Aux termes de cette dernière disposition, 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 CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Vaud a utilisé cette faculté en édictant la loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire du 7 mars 1993 (LFOCL ; RSV 221.315). L'art. 4 LFOCL prévoit 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. Un arrêté du Conseil d'Etat du 9 juillet 2001 (ALFOCL ; RSV 221.315.1), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2001, a constaté l'état de pénurie au 1<sup>er</sup> juin 2001 et rendu obligatoire l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire. L'usage de la formule officielle est donc nécessaire, dans le canton de Vaud, pour tout nouveau bail (JT 2009 III 9).

Lorsque le bailleur ne fait pas usage de la formule officielle obligatoire lors de la conclusion d'un bail, cela entraîne la nullité partielle du contrat, sous l'angle de la fixation du montant du loyer, et il appartient alors au juge de déterminer le loyer initial en se fondant sur toutes les circonstances du cas (ATF 137 III 547 ; ATF 124 III 62, JT 1998 I 612 ; ATF 120 II 341 ; JT 2009 III 9). La nullité partielle du contrat peut être invoquée en tout temps, sous réserve de l'abus de droit (Dietschy, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 81 ad art. 270 CO, pp. 967-968). Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. L'adjectif "manifeste" indique qu'il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit. Les cas typiques sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (TF 4C.33/2006 du 29 mars 2006 c. 3.2 ; ATF 129 III 493 c. 5.1, JT 2004 I 49).

S'agissant de la nullité du loyer initial en raison de l'absence de la formule officielle, le Tribunal fédéral a admis l'abus de droit de la part d'un locataire qui faisait l'objet d'une procédure d'expulsion pour défaut de paiement du loyer (art. 257d CO) et qui, ayant appris la nullité pour vice de forme quelques jours avant l'audience relative à l'expulsion, s'en était prévalu pour justifier le non-paiement du loyer et l'usage à titre gratuit de l'appartement, cherchant ainsi par un moyen découvert à la dernière minute non pas à réduire le loyer mais à justifier son non versement (TF 4C.315/2000 du 5 février 2001 c. 4 in DB 2002 no 2 p. 7). Le Tribunal fédéral a également retenu qu'un abus de droit pouvait résulter d'une absence de réaction du locataire qui aurait connu dès le début le vice de forme et se serait abstenu de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit, ou lorsqu'il adopte initialement une attitude de nature à susciter chez l'autre partie une confiance légitime pouvant se traduire par des actes qui pourraient se révéler par la suite préjudiciables au regard d'une nouvelle situation (ATF

123 III 70 c. 3c, JT 1998 I 8 ; ATF 113 II 187 c. 1a ; JT 2009 III 9). Le fait de payer sans discuter pendant une vingtaine de mois un loyer surévalué par rapport aux critères contenus aux art. 269 ss CO et de s'inquiéter de cette situation à l'occasion d'un avis d'augmentation ne saurait, à lui seul, faire admettre que les locataires commettent un abus de droit en invoquant la nullité de la fixation du loyer initial. Dans le cas jugé, le Tribunal fédéral a en outre mentionné que, selon l'état de fait cantonal, aucun élément du dossier ne permettait de retenir que les demandeurs aient eu conscience d'emblée du vice de forme et qu'ils se soient abstenus intentionnellement de le faire valoir immédiatement afin d'en tirer avantage par la suite. Dans ces conditions, le moyen tiré de l'abus de droit devait être rejeté (TF 4C.428/2004 du 1<sup>er</sup> avril 2005 c. 3.2). De manière générale, ce n'est pas au locataire de prouver qu'il ignorait les conditions de forme et les droits qui en résultaient pour lui ; c'est uniquement lorsqu'il est établi qu'il s'est rendu compte d'un vice de forme et s'est abstenu de protester dans le dessein d'en tirer profit ultérieurement qu'un abus de droit peut le cas échéant lui être opposé (cf. ATF 113 II 187 c. 1a). Le cocontractant qui conteste le loyer après l'avoir accepté ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi, puisque la loi prévoit précisément un tel droit (Fetter, La contestation du loyer initial, thèse 2005, n. 230, p. 106 ; TF 4A\_129/2011 du 28 avril 2011 c. 2.4.2).

**c)** En l'espèce, l'intimée n'a eu connaissance de la nullité de son loyer initial qu'après avoir consulté l'Asloca au sujet de son décompte de chauffage, entre les mois de décembre 2009 ou janvier 2010. Par courrier du 1<sup>er</sup> février 2010, elle a interpellé l'appelant en faisant allusion à l'absence de formulaire officiel.

L'appelant fait valoir que la locataire n'a pas réservé ses droits dans ce courrier, qu'elle a attendu deux mois avant de saisir la commission de conciliation sur la question de la validité du loyer et qu'elle n'a pas évoqué ses prétentions sur ce point lors des séances de conciliation. On ne saurait toutefois voir dans l'attitude de l'intimée et locataire un abus de droit au sens de la jurisprudence mentionnée plus haut. Même si la mandataire de l'intimée n'a pas fait preuve de la rigueur

souhaitable, la requête de la locataire, adressée le 2 mars 2010 à la commission de conciliation, mentionne l'absence de formulaire officiel lors de la conclusion du bail, renouvelle la critique relative à l'absence d'information du bailleur sur le loyer de l'ancien locataire et contient une conclusion selon laquelle "le loyer initial est nul et doit être fixé rétroactivement depuis l'entrée en vigueur du bail". Quoi qu'il en soit, ce n'est que dans l'hypothèse, non réalisée en l'espèce, où le tribunal aurait remis la formule officielle, à la suite du courrier du 1<sup>er</sup> février 2010, que la locataire aurait dû saisir la commission de conciliation dans les trente jours, sous peine de péremption (SJ 2012 I 43 ; cf. également Fetter, op. cit., n. 258, pp. 119-120). La question du loyer initial a été à nouveau invoquée dans la requête adressée au Tribunal des baux le 12 juillet 2010, puis dans un courrier adressé à cette autorité le 3 janvier 2011.

Ainsi, quand bien même cette prétention n'a pas été chiffrée, elle a été évoquée à réitérées reprises à compter du moment où l'intimée en a eu connaissance. Ayant eu tardivement connaissance de ses droits, l'intimée ne saurait se voir reprocher d'avoir acquitté les loyers sans contestation pendant toute la durée du contrat. Son comportement n'a ainsi rien d'abusif et ne constitue pas un détournement de la loi.

Pour le surplus, et faute de recevabilité de la pièce 3, comme on l'a vu plus haut sous considérant 2b, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant le moyen tiré du courrier du 28 août 2009, qui, de toute manière, ne suffirait pas à lui seul à démontrer un abus de droit de la locataire, comme le soutient l'appelant.

Le moyen tiré de l'abus de droit doit donc être rejeté.

**4.** L'appelant soulève également le moyen tiré de l'absence d'augmentation de loyer sensible au sens de l'art. 270 al. 1 let. b CO, au motif que la différence mensuelle entre le loyer payé par le locataire précédent, soit avant que l'appelant ne devienne propriétaire de

l'appartement en cause, et celui payé par l'intimée, n'est que de 67 fr., représentant une augmentation de 5,3 % seulement.

En cas de nullité partielle du contrat, faute de notification de la formule officielle, l'examen des conditions de recevabilité de l'art. 270 al. 1 CO ne se justifie pas, car la contestation du loyer initial ne porte plus sur le caractère abusif du loyer initial, mais sur le complètement même du contrat (Fetter, op. cit., n. 231, p. 106 ; Lachat, le bail à loyer, 2008, p. 396 ; SJ 2006 I 19 c. 3.1). Il n'y a ainsi pas de place pour l'application de l'art. 270 al. 1 CO, concernant les conditions auxquelles un locataire peut contester un loyer initial. La nullité partielle pour vice de forme, qui se constate d'office, est originaire et intervient de plein droit, de sorte que le locataire n'a pas à remplir des conditions pour pouvoir l'invoquer.

Au surplus, l'appelant ne remet pas en cause le calcul de rendement effectué par les premiers juges, lequel peut être confirmé.

Mal fondé, ce second moyen doit également être rejeté.

**5.** Au vu de ce qui précède, l'appel doit donc être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et le jugement de première instance confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance à la charge de l'appelant sont arrêtés à 1'675 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'675 fr. (mille six cent septante-cinq francs), sont mis à la charge de l'appelant J.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 20 avril 2012

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Dominique-Anne Kirchhofer, avocate (pour J. \_\_\_\_\_),
- Mme [...], Asloca (pour T. \_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 67'580 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La greffière :