

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 mai 2017

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Fonjallaz, juges
Greffière : Mme Juillerat Riedi

Art. 2 al. 2 CC ; 18, 62 ss, 270 al. 2 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **V.**_____, à [...], défendeur, contre le jugement rendu le 24 juin 2016 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **X.**_____, à [...], demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 24 juin 2016, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 21 décembre 2016, le Tribunal des baux a dit que le défendeur V. _____ devait payer au demandeur X. _____ la somme de 30'652 fr. 95 (I), a dit que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (II) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

Le jugement indique à son pied qu'il peut faire l'objet d'un appel.

En droit, les premiers juges ont retenu que les parties, liées par un contrat de sous-location, avaient implicitement convenu que le demandeur, en sa qualité de sous-locataire, devait s'acquitter d'un acompte de charges similaire à celui prévu par le bail principal, de sorte qu'il avait droit à la restitution, par le défendeur, des ristournes découlant des décomptes de frais accessoires des périodes 2009/2010 à 2012/2013, soit à 1'003 fr. 25, cela indépendamment du fait que le défendeur n'avait pas lui-même perçu ces ristournes de la part de son bailleur.

Les premiers juges ont considéré ensuite que la hausse de loyer de 40 fr. par mois opérée par le défendeur, entrée en vigueur le 1^{er} juin 2009, était en fait une augmentation consensuelle de l'acompte de charges, qui n'était soumise à aucune forme et était ainsi valable nonobstant l'absence de l'utilisation de la formule officielle. La conclusion du demandeur tendant au remboursement de 2'480 fr. (40 fr. x 62 mois) a ainsi été rejetée.

En ce qui concerne le loyer initial, les juges ont retenu qu'il était nul au motif que le défendeur n'avait pas fait usage de la formule officielle, qui était obligatoire même en cas de sous-location et sans égard au fait que le sous-locataire ait eu connaissance du loyer du bail principal. Par ailleurs, le délai d'un an prévu par l'art. 67 al. 1 CO (Code des

obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), qui courait dès la connaissance du droit de contester le loyer initial, avait été respecté par le demandeur. Finalement, le demandeur n'avait pas eu un comportement constitutif d'un abus de droit en faisant valoir la nullité du loyer initial.

Les juges ont ensuite examiné si le demandeur avait versé des loyers en trop compte tenu de la nullité du loyer initial. Ils ont retenu à cet égard qu'il se justifiait, au regard des circonstances et de la jurisprudence du Tribunal fédéral, de fixer le loyer à 1'104 fr., soit au montant de 920 fr. correspondant au loyer du contrat principal auquel il y avait lieu d'ajouter 20 % (184 fr.) pour les meubles. L'action en restitution du locataire étant régie par l'art. 67 CO et non par l'art. 128 CO, elle n'était pas prescrite, de sorte que celui-ci avait droit à la restitution des loyers payés en trop, soit 35'318 fr. 50 (116'131 fr. 30 versés - 80'812 fr. 80 dus).

En définitive, le demandeur aurait eu droit au montant total de 36'521 fr. 75 (35'518 fr. 50 + 1'003 fr. 25). Les juges étant liés par les conclusions du demandeur, ils ont réduit le montant alloué à 30'652 fr. 95. Ils ont finalement rejeté la compensation invoquée par le défendeur à hauteur de 9'976 fr. pour divers travaux de nettoyage et de peinture à la fin du bail, au motif qu'il n'avait apporté la preuve de l'état des locaux ni au jour de leur remise au demandeur, ni au jour de leur restitution par le demandeur.

B. Par acte du 2 février 2017, intitulé « recours » et adressé à la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, V._____, agissant par l'intermédiaire d'un avocat, a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à la réforme du jugement en ce sens qu'il ne soit le débiteur d'aucun montant à l'égard de X._____, subsidiairement à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au premier juge et, encore plus subsidiairement, à la réforme du jugement en ce sens qu'il soit le débiteur de X._____ d'un montant maximum de 15'772 fr. 95.

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

1. V._____ loue depuis le 1^{er} juin 2006 un appartement de quatre pièces au 4^e étage de l'immeuble sis [...], à Vevey, pour un loyer mensuel net de 920 fr., plus un acompte de chauffage et eau chaude de 100 francs.

2. a) Par contrat des 23 et 24 juin 2008, X._____ a sous-loué l'appartement précité à V._____ pour un loyer mensuel de 1'820 francs. Ce bail a débuté le 25 juin 2008 pour une durée initiale de 18 mois, puis se renouvelait d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné au moins trois mois à l'avance. La formule officielle de notification du loyer à la conclusion d'un nouveau bail n'a pas été communiquée à X._____.

b) Par un second contrat des 23 et 24 juin 2008, V._____ a loué à X._____, pour une durée de 18 mois, l'intégralité du mobilier garnissant l'appartement. Ce contrat ne prévoyait aucun loyer. Il mentionnait qu'à l'issue de la période contractuelle de 18 mois, V._____ pouvait exercer l'option de vendre le mobilier en cause pour la somme de 8'000 fr. à X._____, lequel s'engageait à accepter de l'acheter. Il indiquait que, si l'option n'était pas exercée, V._____ continuerait à louer les meubles tant que durerait le contrat de sous-location.

Le mobilier en question était vétuste et « bas de gamme ».

c) Aucun de ces contrats ne prévoyait le versement d'un acompte de charges par le sous-locataire, ni l'obligation pour V._____ d'établir un décompte de charges en fin de saison. Toutefois, les deux parties ont admis qu'elles avaient en réalité convenu que X._____ s'acquitte d'un acompte de charges similaire à celui prévu par le bail principal et qu'il devait ainsi payer les soldes ou avait droit au remboursement des ristournes découlant des décomptes établis par le bailleur principal. Il est d'ailleurs établi que X._____ a versé à son

bailleur un montant, en sus du loyer, pour les frais accessoires relatifs à la période 2008/2009.

d) Les parties n'ont pas procédé à un état des lieux d'entrée.

3. L'acompte de charges du bail principal a été augmenté 40 fr. avec effet au 1^{er} juin 2009.

Dès cette date, le loyer de X._____ a été augmenté de 40 fr., pour s'élever à 1'860 francs.

4. Les décomptes de frais accessoires des périodes 2009/2010 à 2012/2013 émis par le bailleur principal laissent apparaître un solde total, en faveur de V._____, de 1'003 fr. 25 (369 fr. 60 + 421 fr. 25 + 149 fr. 35 + 63 fr. 05). Ces décomptes tiennent compte du paiement d'un acompte mensuel de 140 francs.

5. X._____ a à son tour sous-loué l'appartement en cause à [...] d'avril à décembre 2012, pour un loyer similaire au sien.

6. X._____ n'a versé que 420 fr. au lieu des 1'860 fr. contractuels pour le mois de novembre 2012. Dès le 1^{er} décembre 2012, il ne s'est plus acquitté de son loyer.

7. Par courrier du 31 janvier 2014, V._____ a transmis à son locataire deux devis concernant des frais de nettoyage et de peinture en l'informant que, faute de déterminations dans les 10 jours, il mandaterait les entreprises concernées.

8. X._____ a consulté pour la première fois l'Asloca le 25 mars 2014. Par courrier adressé à son bailleur le lendemain, X._____ a contesté les prétentions de son bailleur émises par courrier du 31 janvier 2014 et lui a imparti un délai au 11 avril 2014 pour lui transmettre la formule officielle de notification de loyer qui ne lui avait pas été remise lors de la conclusion du bail.

V._____ n'a pas remis la formule officielle dans le délai imparti.

9. Par courrier adressé à X._____ le 10 juillet 2014, V._____ a résilié le contrat avec effet au 31 juillet 2014, au vu du non-paiement des loyers depuis novembre 2012, en précisant ce qui suit :

« Si quelque chose n'est pas clair dans l'objet de la présente, je vous prie de bien vouloir me le notifier d'ici au 20 juillet 2014 par voie écrite ».

Par lettre du 17 juillet 2014, X._____ a répondu ce qui suit :

« J'accuse réception de votre courrier du 10 juillet 2014 et vous avise que je suis prêt à remettre l'appartement de Vevey au 31 juillet 2014 (à savoir remise des clefs et état des lieux de sortie) si vous me confirmez que vous me libérez de mes obligations contractuelles (paiement du loyer et recherche d'un locataire de remplacement) dès cette date. »

Par courrier du 25 juillet 2014, V._____ a confirmé qu'il libérait son locataire de ses obligations contractuelles tant pour le contrat de sous-location que pour le contrat de location du mobilier ainsi que de la recherche d'un locataire de remplacement au 31 juillet 2014. Il n'a pas mentionné que l'accord incluait la renonciation de son locataire à se prévaloir de la nullité du loyer initial.

10. X._____ s'est acquitté du loyer convenu du 25 juin 2008 au 31 octobre 2012, ainsi que d'un montant de 420 fr. à titre de loyer du mois de novembre 2012. Il a ainsi versé à son bailleur un montant total de 90'204 fr. ([1'720 fr. : 30 jours x 6 jours] + [1'720 fr. x 52 mois] + 420 fr.) à titre de loyers nets.

Il résulte d'une attestation de l'Office des poursuites du district de Monthey du 26 février 2016 que X._____ a par ailleurs versé à

V._____, par son intermédiaire, un montant de 28'867 fr. 30 dans le cadre des poursuites introduites.

11. X._____ a ouvert action par requête de conciliation du 12 août 2014. Il a saisi ensuite le Tribunal des baux d'une demande le 22 octobre 2014, en prenant les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens, contre V._____:

1. Le loyer initial est nul ;
2. Le loyer initial est corrigé à dire de justice ;
3. La différence de loyer dont s'est acquitté le requérant depuis le début du bail lui est immédiatement restituée avec intérêts à 5 % ;
4. La hausse de loyer de frs. 40.- du 1^{er} juin 2009 est nulle ;
5. Le montant de frs. 2'480.- correspondant à cette hausse pendant 62 mois est immédiatement restitué au requérant, avec intérêt à 5 % ;
6. Le montant de frs. 1'003.25 correspondant aux ristournes pour les décomptes de chauffage, eau chaude et frais accessoires, de 2009/2010 à 2010/2011, est immédiatement restitué au requérant, avec intérêt à 5 %.

Dans ses déterminations du 2 mars 2015, V._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par le demandeur. En se fondant sur les devis datés des 28 novembre 2013 et 31 janvier 2014, il a opposé en compensation aux prétentions du demandeur une créance de 9'976 fr. relative à des frais de nettoyage par 1'728 fr. et de peinture par 8'248 francs.

Le Tribunal des baux a tenu une première audience le 18 mai 2015, au cours de laquelle le demandeur a chiffré ses conclusions 2 et 3 en ce sens que le loyer mensuel net initial soit fixé à 1'104 fr. et que le défendeur doive lui rembourser la somme de 30'652 fr. 95, comprenant les montants de 2'480 fr. et de 1'003 fr. 25 réclamés dans ses conclusions 5 et 6.

Le tribunal a encore tenu audience le 25 septembre 2015, puis à nouveau le 29 février 2016.

En droit :

1. La valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance est supérieure à 10'000 fr., de sorte que c'est la voie de l'appel qui est ouverte contre le jugement (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), conformément à l'indication des voies de droit figurant au pied du jugement, et non celle du recours.

Lorsque la partie, assistée d'un avocat, dépose sciemment un appel et non un recours, nonobstant l'indication correcte des voies de droit, il n'y a pas lieu de convertir son acte en recours et l'appel doit être déclaré irrecevable (TF 4D_77/2012 du 20 novembre 2012 consid. 5.1, in RSPC 2013 p. 142 ; CACI 29 août 2014/457; CACI 19 novembre 2014/599). Il doit logiquement en aller de même lorsque la partie, assistée d'un avocat, dépose sciemment un recours, alors que l'appel était ouvert, ce que la simple lecture de la loi permettait de constater et qui était confirmé par l'indication correcte des voies de droit. En l'espèce, V._____, assisté d'un mandataire professionnel, semble avoir expressément déposé un recours, ce qui ressort tant de l'en-tête de son écriture que de ses conclusions, ainsi que de la correspondance accompagnant le recours, adressée à la « Chambre des recours civile du Tribunal cantonal ». Cela étant, la question de la recevabilité peut être laissée ouverte, l'appel devant de toute manière être rejeté pour les motifs qui suivent.

2.

2.1 L'appelant V._____ ne conteste pas que l'intimé n'avait pas à respecter le délai de 30 jours de l'art. 270 CO et qu'il a agi dans le délai

de l'art. 67 CO, mais invoque un comportement contradictoire de ce dernier, qui serait constitutif d'un abus de droit.

2.2

2.2.1 Lorsque le bail a été conclu sans que soit utilisée la formule officielle ou

sans que la hausse de loyer y soit motivée, le locataire peut agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu. Il s'agit là d'un cumul d'actions (art. 90 CPC) : la première tend, après constatation, à titre préjudiciel, de la nullité du loyer convenu, à la fixation judiciaire de celui-ci et la seconde, en tant que conséquence de la première, vise à la restitution des prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO). Puisque le législateur n'a pas prévu de règle limitant l'invocation du vice de forme dans le temps, par exemple à la durée du bail, seules les règles de la prescription peuvent constituer une limite à l'intérêt du locataire à agir en justice. Son action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où il a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit, conformément à l'art. 67 al. 1 CO - l'art. 128 ch. 1 CO ne s'appliquant pas (ATF 130 III 504 consid. 6.2) -, de sorte que tant que son action n'est pas prescrite ou que le débiteur n'a pas soulevé l'exception de prescription (art. 142 CO), le locataire a également un intérêt à son action en fixation judiciaire du loyer, même après la fin du bail (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3; TF 4A_517/2014 du 2 février 2014 consid. 4.1.2, CdB 2015 p. 65).

2.2.2 Le principe de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]) permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques d'abus de droit sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de

façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4 ; ATF 135 III 162 consid. 3.3.1).

Constitue notamment un abus de droit l'attitude contradictoire d'une partie. Lorsqu'une partie adopte une certaine position, elle ne peut pas ensuite soutenir la position contraire, car cela revient à tromper l'attente fondée qu'elle a créée chez sa partie adverse; si elle le fait, c'est un *venire contra factum proprium*, qui constitue un abus de droit (TF 4A_590/2016 du 26 janvier 2017 consid. 2.1). Ainsi, lorsqu'une partie admet les limites de son fonds et, partant, la propriété de la partie adverse sur un terrain, elle ne peut pas, dans un procès ultérieur, prétendre être propriétaire de ce terrain: c'est un *venire contra factum proprium* qui constitue un abus de droit, car la partie adverse pouvait compter que cette partie n'abandonnerait pas la position qu'elle avait prise antérieurement en connaissance de cause (ATF 89 II 287 consid. 5). De même, lorsque l'employeuse adopte un comportement contradictoire, en faisant valoir (avec succès) le défaut de légitimation de l'employé au motif que celui-ci avait valablement cédé sa créance, puis en soutenant dans le deuxième procès mené par le cessionnaire que cette cession serait nulle, un tel comportement ne mérite aucune protection juridique. Il s'agit d'un *venire contra factum proprium*, qui constitue un abus de droit (TF 4A_590/2016 du 26 janvier 2017 consid. 2.1).

Au titre de l'attitude contradictoire du locataire, la jurisprudence a retenu qu'une exception au droit de répétition des art. 62 ss CO peut être admise, par exemple, lorsque le preneur s'est rendu compte du vice de forme et s'est abstenu de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit ou encore lorsque le locataire a renoncé expressément et en toute connaissance de cause à la notification de la formule officielle et a exécuté de son plein gré l'accord conclu. En revanche, le seul fait d'avoir payé, sans discuter, le loyer pendant un long laps de temps ne saurait conduire, à lui seul, à la conclusion que le locataire commet un abus de droit (ATF 140 III 583

consid. 3.2.4 et réf. citées). Le fait d'attendre dix mois pour ouvrir action dès connaissance du vice lié à l'absence de notification de la formule officielle n'est pas constitutif d'un abus de droit (ATF 140 III 583 consid. 3.3.1).

2.2.3 Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices; si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait (art. 105 al. 1 LTF; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; 129 III 664 consid. 3.1). S'il ne parvient pas à déterminer cette volonté, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté manifestée par l'autre, le juge doit découvrir quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance); il s'agit d'une question de droit (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; 129 III 702 consid. 2.4). Cette interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 135 III 295 consid. 5.2; 132 III 626 consid. 3.1 in fine; TF 4A_219/2012 du 30 juillet 2012 consid. 2.5). En effet, le comportement ultérieur des parties n'a pas d'importance dans l'interprétation objective du contrat, le moment déterminant étant celui de la conclusion du contrat (ATF 132 III 626 consid. 3.1, JT 2007 I 423).

Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il

n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (cf. ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 ; 135 III 295 consid. 5.2 ; 133 III 61 consid. 2.2.1, 675 consid. 3.3).

L'interprétation subjective l'emporte sur l'interprétation objective (ATF 123 III 35 consid. 2b p. 39). Si, contrairement à ce principe, le juge recherche d'emblée la volonté objective et estime que la volonté subjective divergente d'une partie, pourtant alléguée régulièrement et en temps utile, n'est pas pertinente, il viole les règles du droit fédéral sur la conclusion (art. 1 CO) et l'interprétation (art. 18 CO) du contrat (ATF 125 III 305 consid. 2b p. 308; 123 III 35 consid. 2b p. 40). Le fardeau de l'allégation et le fardeau de la preuve de l'existence et du contenu d'une volonté subjective qui s'écarte du résultat de l'interprétation objective (ou normative) sont à la charge de la partie qui s'en prévaut (ATF 121 III 118 consid. 4b/aa p. 123 et les références citées; cf. également: ATF 123 III 35 consid. 2b p. 40).

2.3

2.3.1 L'appelant reproche en particulier à l'intimé d'avoir commis un abus de droit en ne saisissant pas la commission de conciliation peu après l'échéance du délai au 11 avril 2014 qu'il lui avait fixé par courrier du 26 mars 2014 pour lui transmettre la formule officielle, mais en attendant le mois d'août 2014. Le moyen est téméraire. L'appelant ne saurait se fonder sur sa propre carence et sur le fait qu'il n'a pas répondu au courrier du 26 mars 2014 pour en déduire que l'intimé aurait commis un abus de droit en n'agissant pas immédiatement à l'échéance du délai qu'il avait fixé. On ne discerne ici aucun comportement contradictoire chez l'intimé.

2.3.2 L'appelant soutient ensuite que l'intimé aurait eu un comportement contradictoire en passant un accord avec lui les 17 et 25 juillet 2014, puis en saisissant la commission de conciliation pour contester le loyer initial à peine un mois plus tard. Il prétend que cet accord liquiderait définitivement les relations contractuelles entre les parties, y compris les prétentions découlant de la nullité du loyer initial.

Comme les premiers juges l'ont retenu, il ressort des courriers échangés entre les parties entre le 10 et le 25 juillet 2014 (cf. ch. 8 des faits du présent arrêt), interprétés selon le principe de la confiance, que si les parties sont bien tombées d'accord sur les conséquences de la restitution des locaux avant l'échéance contractuelle, la question du loyer initial n'a pas été abordée. Rien, dans cet échange de correspondances, ne permet de retenir que l'accord était passé pour solde de tout compte et notamment que l'intimé renonçait à se prévaloir de la nullité du loyer initial. D'une part, l'appelant n'a pas mentionné dans son accord du 25 juillet 2014 que celui-ci incluait la renonciation de l'intimé à se prévaloir de la nullité du loyer initial, alors que cette problématique avait été soulevée depuis le mois de mars précédent. D'autre part, l'intimé n'a jamais indiqué qu'il renonçait à ses droits sur ce point. Il n'avait pas, selon le principe de la bonne foi, à réserver expressément ses droits éventuels tirés de la nullité du loyer initial à réception du courrier de l'appelant du 10 juillet 2014. C'était au contraire à l'appelant de préciser que son accord était subordonné à la renonciation par l'intimé à ses droits tirés de la nullité du loyer initial, ce qu'il n'a pas fait. A cet égard, il y a lieu de rappeler que, selon le contrat, le bail se renouvelait d'année en année, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois à l'avance, et que le bailleur n'avait pas respecté la procédure de l'art. 257d CO s'il entendait donner un congé extraordinaire fondé sur le retard dans le paiement de loyer, de sorte que la résiliation ne pouvait intervenir au 31 juillet 2014, sauf accord du locataire ; le bailleur avait aussi un intérêt certain à ce que le locataire accepte cette résiliation. Enfin, le fait que l'accord ne concernait que les conséquences de la résiliation anticipée (libération de l'obligation de payer de loyer après le 31 juillet 2014 et dispense de rechercher un locataire de remplacement) et n'était pas passé pour solde de toutes prétentions est confirmé par le fait que l'appelante a mis l'intimé en poursuite pour les loyers impayés pendant la durée du contrat. Les prétentions entre parties jusqu'au 31 juillet 2014 (prétention en paiement de loyer d'un côté, prétention en restitution de loyer d'un autre côté) n'étaient ainsi pas réglées par l'accord.

3.

3.1 L'appelant fait valoir à titre subsidiaire que les premiers juges ne pouvaient retenir, sans plus ample instruction, que les meubles garnissant l'appartement sous-loué étaient vétustes et « bas de gamme » et ne justifiaient qu'une majoration de 20% par rapport au précédent loyer, de sorte que le jugement devrait être annulé pour complément d'instruction sur ce point.

3.2 En cas de nullité partielle du bail reposant sur l'art. 270 al. 2 CO, le Tribunal fédéral considère que le juge appelé à fixer le loyer initial doit se fonder sur toutes les circonstances du cas. Parmi les facteurs à prendre en compte, il y a notamment le montant admissible selon l'art. 269 CO (qui intègre la notion de rendement), les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier et le loyer payé par le précédent locataire (ATF 124 III 62 consid. 2b). Le rendement d'une sous-location ne peut être fixé pour le locataire (sous-bailleur) de la même manière que pour le propriétaire de l'immeuble. La notion de rendement effectif n'a en effet pas de sens pour le locataire qui peut au mieux faire un léger bénéfice sur la sous-location (cf. art. 262 al. 2 let. b CO; ATF 119 II 353 consid. 6e). Ainsi, en matière de sous-location, si le local est régulièrement sous-loué, le loyer du précédent sous-locataire représente pour le juge un élément d'appréciation important puisqu'il constitue la rémunération pour l'usage de la même chose (TF 4A_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 4.3 et réf.). Dans le cadre d'une première sous-location, le Tribunal fédéral a jugé que le seul loyer permettant de servir de point de comparaison était celui fixé dans le bail principal (ATF 124 III 62 consid. 2b ; TF 4A_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 4.3).

Il est unanimement admis que le locataire peut prétendre à une rémunération pour les prestations supplémentaires fournies au sous-locataire, comme le mobilier par exemple. Il est admissible, faute d'éléments plus précis, de recourir à une méthode schématique consistant à ajouter un pourcentage au loyer pour tenir compte des prestations fournies par le sous-bailleur (ATF 119 II 353 consid. 5c). Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a confirmé une augmentation de 20% du loyer par pièce,

soit 15% en raison de l'ameublement et du risque et 5% parce que la pièce était « bien meublée ».

Contrairement au cas d'une contestation de loyer initial ayant fait l'objet d'une notification valable, le fardeau de la preuve du caractère non abusif du loyer initial lorsque celui-ci est nul ensuite d'un vice de la notification de la formule officielle incombe au bailleur. En effet, il ne s'agit pas, dans cette hypothèse, d'établir en quoi et dans quelle mesure le loyer valablement conclu est abusif, mais bien de déterminer le montant d'une créance contractuelle au jour de la conclusion du contrat (CREC I 21 février 2012/20 ; CREC I 3 novembre 2010/577, CdB 2011 p. 49 ; CACI 4 mai 2016/258)

3.3 Les premiers juges ont appliqué le même pourcentage de majoration de 20% que dans l'arrêt fédéral précité, en considérant que l'appelant n'avait apporté aucune preuve quant à la valeur du mobilier garnissant le logement et n'avait pas démontré que ce pourcentage ne tiendrait pas correctement compte de sa prestation supplémentaire. Ils se sont en outre fondés sur les photographies de ce mobilier, qui permettaient de retenir que celui-ci était vétuste et « bas de gamme », de sorte que le pourcentage de 20% apparaissait largement suffisant pour rémunérer la prestation supplémentaire du bailleur compte tenu d'une durée d'amortissement moyenne de 15 ans pour les meubles. Ces considérations peuvent être confirmées.

Au vu de la jurisprudence précitée, il incombait au bailleur de prouver la valeur du mobilier, dès lors qu'il supporte le fardeau de la preuve du caractère non abusif du loyer. C'est donc en vain que l'appelant se prévaut d'une instruction prétendument lacunaire. Conformément à la jurisprudence, les parties doivent renseigner le juge sur les faits de la cause et lui indiquer les moyens de preuve propres à établir ceux-ci. De son côté, le juge doit les informer de leur devoir de coopérer à la constatation des faits et à l'administration des preuves. Il doit les interroger pour s'assurer que leurs allégués de fait et leurs offres de preuves sont complets, mais seulement s'il a des motifs objectifs

d'éprouver des doutes sur ce point. Son rôle ne va toutefois pas au-delà (à propos de l'art. 274d al. 3 aCO, cf. ATF 136 III 74 consid. 3.1 ; 125 III 231 consid. 4a.; à propos de l'art. 343 al. 4 aCO, cf. ATF 107 II 233 consid. 2c ; TF 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.4). C'est dans ce sens qu'il y a lieu de comprendre le « devoir du juge de rechercher des preuves » évoqué dans l'ATF 139 III 13 consid. 3.2 ; si le juge a des motifs objectifs de soupçonner que les allégués et offres de preuves d'une partie sont lacunaires, et qu'il a connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de moyens de preuve pertinents, il n'est pas lié par l'offre de preuve de cette partie. Toutefois, lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire. Il n'appartient en effet pas au juge de fouiller le dossier pour tenter d'y trouver des moyens de preuve en faveur d'une partie (TF 4A_491/2014 du 30 mars 2015 consid. 2.6.1 ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.2). Si, contrairement à ce qu'on serait en droit d'attendre d'elle, une partie ne collabore pas à l'administration des preuves, celle-ci peut être close. La maxime inquisitoire simple ne doit pas servir à étendre à volonté la procédure probatoire et à administrer tous les moyens de preuve possibles (TF 4A_491/2014 du 30 mars 2015 consid. 2.6.1; ATF 125 III 231 consid. 4a ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.2 ; TF 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 3, RSPC 2016 p. 190).

En l'occurrence, l'appelant, assisté d'un mandataire professionnel, n'a rien allégué quant à la valeur des meubles, alors que le fardeau de la preuve lui incombait, de sorte que les premiers juges pouvaient se fonder sur les éléments figurant au dossier, à savoir les photographies, pour retenir qu'il s'agissait d'un mobilier vétuste et « bas de gamme ». Au demeurant, l'appelant se contente d'alléguer, sans aucun élément de preuve, que le mobilier serait « haut de gamme », ce que les photographies démentent clairement, quelle que soit la date où elles ont été prises.

4. L'appelant fait enfin valoir que l'intimé aurait lui-même sous-loué l'appartement litigieux à [...] pour le même loyer que celui convenu entre les parties d'avril à décembre 2012 et qu'il serait choquant de ne pas en tenir compte dans le calcul de la restitution des loyers perçus en trop, car cela reviendrait sinon à enrichir le locataire.

A cet égard, les premiers juges ont relevé que les conditions de l'art. 62 CO sont traditionnellement fixées au nombre de quatre – soit un enrichissement d'une partie, un appauvrissement d'une autre, une absence de cause à l'enrichissement et un lien de connexité entre l'enrichissement et l'appauvrissement – mais qu'il est discuté en doctrine de savoir si l'appauvrissement du titulaire de la prétention en enrichissement illégitime constitue bien une condition de l'art. 62 CO. Selon l'école traditionnelle, la prétention en enrichissement illégitime est la sanction d'un déplacement de patrimoine : une valeur qui était dans le patrimoine d'une personne se trouve désormais dans celui d'une autre ou une valeur, au lieu d'aller dans le patrimoine de la créancière, est allée directement et sans raison dans le patrimoine d'une autre personne, de sorte que la première est appauvrie et la seconde est enrichie. La deuxième école considère que l'appauvrissement n'est pas une condition de l'action basée sur l'art. 62 CO (voir la discussion chez Chappuis, Commentaire romand, 2^e éd., nn. 6ss ad art. 62 CO).

Les premiers juges ont considéré que même si l'on admettait que l'appauvrissement du demandeur était une condition de sa prétention en enrichissement illégitime, elle serait également réalisée pendant la période où l'intimé avait sous-loué l'appartement à [...]. L'intimé s'étant effectivement acquitté en mains de l'appelant de montants de loyers qui n'étaient pas dus, il y avait eu déplacement de patrimoine, partant appauvrissement de l'intimé. Le fait que ce dernier se soit le cas échéant éventuellement enrichi au détriment d' [...] sur la base d'un autre rapport de bail n'y changeait rien et ne saurait avoir une quelconque influence sur l'appauvrissement de l'intimé en lien avec l'enrichissement de l'appelant.

Ces considérations sont parfaitement fondées et peuvent être confirmées par adoption de motifs. Le fait que, en vertu d'un autre rapport de droit, l'intimé se soit le cas échéant enrichi au détriment d'un tiers concerne les relations entre l'intimé et ce tiers, qui dispose d'ailleurs lui-même d'une prétention en enrichissement illégitime envers l'intimé, et n'a aucune influence sur l'appauvrissement de l'intimé par rapport à l'appelant, respectivement sur l'enrichissement de ce dernier. A cet égard, il y a lieu de rappeler que l'art. 66 CO n'exclut la répétition que pour ce qui a été donné en vue d'atteindre un but illicite ou contraire aux moeurs, ce qui n'est manifestement pas le cas en l'espèce.

Partant, ce grief doit également être rejeté.

5. Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu de rejeter l'appel – dans la mesure où il est recevable (cf. consid. 1 supra) – selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC.

Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 1'306 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'306 fr. (mille trois cent six francs), sont mis à la charge de l'appelant V._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Diego Bischof (pour V._____),
- Me Pierre-Yves Court (pour X._____)

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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), le 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).

La greffière :