

## Contestation du loyer initial. Formule officielle. Abus de droit. Prescription. Péremption.

Contrat de bail d'habitation. – Remise ultérieure de la formule officielle réclamée par les locataires. – Changement de propriétaire. – Notification d'une hausse de loyer. – Contestation de la hausse de loyer et du loyer initial et demande de répétition de l'indu. – Non-conciliation. – Diminution du loyer initial par le Tribunal des baux. – Recours à la Chambre des recours.

Art. 2 CC; 67, 142, 270 CO.

1. *D'une manière générale, commet un abus de droit le locataire qui, conscient d'un vice de forme, s'abstient de protester dans le dessein d'en tirer avantage ultérieurement (3 c).*
2. *Le fait qu'un locataire sollicite l'obtention d'une copie d'une formule officielle ne permet pas de retenir qu'il connaissait les droits découlant de sa non-notification lors de la signature du contrat de bail (4 d).*
3. *L'action visant à la restitution des loyers payés en trop repose sur l'enrichissement illégitime et se prescrit par un an dès la connaissance du droit de répétition. Il incombe au débiteur de soulever l'exception de prescription en temps utile (5).*

## Anfechtung des Anfangmietzinses. Offizielles Formular. Rechtsmissbrauch. Verjährung. Verwirkung.

Wohnungsmiete. – Nachträglich Übergabe des von der Mieterschaft verlangten offiziellen Formulars. – Eigentümerwechsel. – Mitteilung einer Mietzinserhöhung. – Anfechtung der Mietzinserhöhung und des Anfangmietzinses mit Begehren auf Rückerstattung der nicht geschuldeten Leistungen. – Keine Einigung. – Herabsetzung des Anfangmietzinses durch das Mietgericht. – Berufung an den Appellationshof.

Art. 2 ZGB; 67, 142, 270 OR.

1. *Ein Mieter, der im Bewusstsein eines Formmangels auf die Geltendmachung desselben verzichtet, mit der Absicht, zu einem späteren Zeitpunkt daraus einen grösseren Nutzen ziehen zu können, handelt grundsätzlich rechtsmissbräuchlich (3 c).*
2. *Die Tatsache, dass der Mieter die Zustellung einer Kopie des offiziellen Formulars verlangt, lässt nicht den Schluss zu, dass diesem die Rechtsfolgen der Nicht-Zustellung des offiziellen Formulars bei Unterzeichnung des Mietvertrages bekannt waren (4 d).*

3. *Die Klage auf Rückerstattung des zuviel bezahlten Mietzinses beruht auf den Regeln der ungerechtfertigten Bereicherung und verjährt nach einem Jahr seit Bekanntwerden des Anspruchs auf Rückerstattung. Es obliegt dem Schuldner fristgerecht die Einsprache der Verwirkung einzulegen (5).*

**Source:** Arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 8 décembre 2010 dans la cause D. c/ époux K.

**Droit: (...)**

3. Invoquant l'abus de droit, le recourant considère que l'absence de formule officielle doit rester sans incidence.

a) La conclusion d'un bail à loyer est en principe valable sans forme, sous réserve des art. 269d et 270 al. 2 CO. 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 (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté. La loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire du 7 mars 1993 (LFOCL; RSV 221.315) prévoit à l'art. 4 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. L'arrêté du Conseil d'Etat du 9 juillet 2001 rendant obligatoire la formule officielle au changement de locataire (ALFOCL; RSV 221.315.1), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2001, a constaté qu'il y avait pénurie de logements vacants au 1<sup>er</sup> juin 2001 et a rendu obligatoire l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire.

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 (TF 4C.428/2004 du 1<sup>er</sup> avril 2005 cons. 3.1; ATF 124 III 62).

b) La SI J. SA (*ancienne propriétaire (ndlr)*) et les intimés ont passé un contrat de bail le 16 janvier 2004 débutant le 1<sup>er</sup> mars suivant et portant sur un appartement ainsi que sur une place de parc. Par courrier du 18 mai 2007, la SI J. SA a invité les intimés à lui remettre une copie de la garantie bancaire. Par courrier du 15 juin 2007, les intimés ont remis la copie requise et ont sollicité de leur côté la remise de la «feuille verte», soit la formule officielle qui ne leur avait pas été adressée à la conclusion du bail. Le recourant est devenu propriétaire de l'immeuble concerné le 1<sup>er</sup> juillet 2007. Il ressort de l'instruction qu'aucune formule officielle n'a été notifiée aux intimés à la conclusion du bail. Le recourant se prévaut d'abus de droit de la part des intimés dès lors que ceux-ci savaient depuis leur courrier du 15 juin 2007 qu'aucune formule officielle n'avait été utilisée et n'ont invoqué cette absence qu'à la fin 2008 dans le cadre de leur contestation de la hausse de loyer qui leur avait été notifiée.

c) La nullité partielle du contrat peut être invoquée en tout temps, sous réserve de l'abus de droit (cf. Dietschy, in *Droit du bail loyer*, Bohnet/Montini éd., n° 81 ad art. 270 CO, p. 968).

Selon l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210), 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, cons. 3.2; ATF 129 III 493 cons. 5.1).

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. 257 d 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 cons. 4 in Droit du bail (DB) 2002 n° 2). Le Tribunal fédéral a laissé entendre qu'un abus de droit pourrait résulter d'une absence de réaction du locataire qui aurait connu dès le début le vice de forme. Selon le Tribunal fédéral toutefois, 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 cons. 3.2 in DB 2006 n° 19). 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 et 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 III 187 cons. 1 a).

d) En l'espèce, les intimés ont souhaité obtenir une copie de la formule officielle selon leur courrier du 15 juin 2007. Aucun élément au dossier ne permet de retenir qu'ils auraient alors connu les droits découlant de l'absence d'une telle formule ni qu'ils se seraient intentionnellement abstenus de les faire valoir dans le but d'en tirer avantage ultérieurement. Au vu des éléments au dossier, on ne saurait opposer aux intimés un abus de droit manifeste. Le grief du recourant est infondé.

4. Le recourant ne critique pas la détermination du loyer initial par le Tribunal des baux. Les développements du jugement attaqué sont convaincants et peuvent être confirmés (art. 471 al. 3 CPC-VD).

5. Le recourant soutient que le droit à répétition de l'indu des intimés serait «périmé».

L'action du locataire qui réclame la restitution du loyer versé en trop en raison de la nullité d'une hausse de loyer repose sur l'enrichissement illégitime (ATF 130 III 504 cons. 6.2). Il en va de même des prétentions découlant du loyer versé en trop en raison de la nullité partielle du contrat pour absence de formule officielle. La répétition du loyer payé en trop est régie par les dispositions sur l'enrichissement illégitime. En particulier, selon l'art. 67 al. 1 CO, l'action en enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie a eu connaissance de son droit de répétition. Il s'agit d'un délai de prescription et non de péremption comme l'indique le recourant. Le juge ne peut pas relever d'office la prescription (art. 142 CO). Il incombe donc au débiteur de soulever l'exception de prescription en temps utile. En l'espèce, indépendamment de la connaissance par les intimés de leur droit de répétition, le recourant n'a de toute façon pas soulevé l'exception de prescription devant le Tribunal des baux. Il est forclos à le faire dans son recours (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>e</sup> éd., 2002, n° 4 ad art. 452 CPC-VD, p. 689). Son grief est ainsi mal fondé.

6. En conclusion, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, et le jugement confirmé. (...)

## VAUD

### Sous-location. Congé extraordinaire. Inefficacité. Abus de droit.

**Bail d'habitation. – Signatures ultérieures de baux portant sur une place de parc et un garage. – Sous-location sans autorisation. – Demande de réintégration personnelle des locaux loués. – Résiliations extraordinaires. – Contestation. – Nullité des résiliations admise par la Commission de conciliation. – Saisine du Tribunal des baux.**

Art. 2 al. 2 CC; 257f, 262 CO; 22 RULV.

1. *Une sous-location sans consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail. Encore faut-il que le bailleur ait enjoint, par écrit, le locataire à mettre un terme à la sous-location ou ait protesté contre l'absence d'autorisation. En l'absence de réaction du locataire, un congé anticipé est admis si un examen rétrospectif des faits permet de conclure que la sous-location aurait pu être valablement refusée.*
2. *L'article 22 RULV proscrie la sous-location de l'entier des locaux pour une durée indéterminée, sauf accord du bailleur, lequel peut consister en la conclusion d'un bail à loyer renouvelable au nom d'un locataire, pour le compte d'un sous-locataire précisément identifié.*