

## Contestation du loyer initial. Défaut. Délai de contestation. Travaux de réparation.

**Bail d'habitation.** – Etat des lieux. – Survenue d'un vol avec effraction. – Défauts constatés ultérieurement. – Contestation du loyer initial au-delà du délai de trente jours dès l'entrée dans les locaux. – Non-conciliation. – Saisine du Tribunal des baux par le locataire.

Art. 256, 259 d, 269, 270 al.1 CO.

*Des travaux visant à réparer des défauts constatés lors de l'état des lieux n'apportent aucune plus-value aux locaux loués – contrairement à des travaux de rénovation ou d'aménagement. N'ayant aucun impact sur la détermination du loyer admissible, ceux-ci ne reportent dès lors pas le délai de trente jours durant lesquels le loyer initial peut être contesté (II e).*

## Anfichtung des Anfangsmietzinses. Mängel. Anfichtungsfrist. Reparaturarbeiten.

**Wohnungsmiete.** – Wohnungsabnahme. – Einbruchdiebstahl in der Wohnung. – Nachträgliche Feststellung von Mängel. – Anfichtung des Anfangsmietzinses nach Ablauf der 30-tägigen Frist seit Wohnungsübergabe. – Keine Einigung. – Anrufung des Mieters durch den Mieter.

Art. 256, 259d, 269, 270 Abs. 1 OR.

*Die Durchführung von Reparaturarbeiten zur Behebung von Mängel, die anlässlich der Wohnungsübergabe festgestellt wurden, führen zu keinem Mehrwert der Mieträumllichkeiten – dies im Gegensatz zu Renovations- oder anderer Ausstattungsarbeiten. Da diese Arbeiten somit keine Auswirkungen haben auf die Höhe des zulässigen Mietzinses, führen diese zu keiner Verlängerung der 30-tägigen Frist, innert derer der anfängliche Mietzins angefochten werden kann (II e).*

**Source:** Jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 9 avril 2014 dans la cause L. et C. c/ Fonds de prévoyance P.

**Faits:** Par contrat signé le 1<sup>er</sup> février 2013, les demandeurs C. et F. ont pris à bail de la défenderesse Fonds de prévoyance P., un appartement de 4.5 pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis au ch. X. à M. Le bail devait prendre effet le 15 février 2013 et se terminer le 28 février 2018; il est renouvelable aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation signifiée quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Les locataires ont en outre la faculté de restituer l'objet de manière anticipée après la

première année de location, moyennant un préavis de quatre mois, la première fois pour le 28 février 2015 (sic), sans avoir à présenter un locataire de présentement (art. 6.2).

Le loyer initial a été fixé à Fr. 2'150.– par mois. Les locataires doivent s'acquitter en sus d'un montant mensuel de Fr. 200.– à titre d'acompte de frais accessoires. Le loyer est indexé à l'indice suisse des prix à la consommation. Il résulte de la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, contresignée par les demandeurs le 1<sup>er</sup> février 2013, que le loyer du locataire précédemment était de Fr. 1'616.– par mois, montant auquel s'ajoutaient Fr. 180.– d'acompte de frais accessoires. Les motifs de hausse avancés par la défenderesse étaient l'adaptation du loyer aux loyers pratiqués dans la localité (art. 269a litt. a CO) et l'adaptation de l'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires ensuite de l'augmentation du prix du combustible.

L'état des lieux d'entrée a été dressé contradictoirement le 14 février 2013.

Le 15 février 2013, le demandeur C. a dénoncé à la police cantonale un vol avec effraction qui serait survenu le jour même dans l'appartement loué, entre 16 h 00 et 17 h 45. Le plaignant indiquait que la porte d'entrée et l'encadrement de celle-ci avaient été endommagés.

Les frais de sécurisation de la porte de l'appartement des demandeurs se sont élevés à Fr. 220.–, selon facture adressée le 25 février 2013 à la représentante de la défenderesse, X. Le même jour, la régie a délivré à l'entreprise M. SA un bon de commande pour le contrôle du lave-vaisselle – qui ne séchait pas correctement – et du four – dont la porte fermait mal. Le 5 mars 2013, X. a adjugé à M. SA les travaux de remplacement de la cuisinière par une cuisinière à gaz. Le 8 mars 2013, la régie a chargé l'artisan G. d'entreprendre les travaux de remplacement de la porte palière, endommagée lors du cambriolage du 15 février 2013.

Les demandeurs se sont adressés à la régie X. par courrier du 15 mars 2013, dans lequel ils se sont plaints du temps qu'ils devaient consacrer aux différents corps de métiers chargés d'entreprendre des travaux dans leur appartement (changement de la porte palière, contrôle du lave-vaisselle, installation d'une nouvelle gazinière). Ils ont également signalé les défauts suivants:

- le lave-vaisselle ne fonctionne pas, malgré les interventions des professionnels;
- la gazinière n'a pas été installée dans les règles de l'art;
- le nouveau parquet dans le salon et la salle à manger n'est pas lisse (lames plus hautes que d'autres; jeu entre les lames);
- les fenêtres présentent des défauts d'étanchéité;
- les radiateurs ne fonctionnent pas correctement;
- l'installation électrique présente des défauts;
- la barrière de la terrasse est mal armée; le joint du balcon supérieur est mal fait, de sorte que de l'eau s'égoutte sur la terrasse des demandeurs en cas de pluie;
- l'éclairage des toilettes visiteurs est cassé; divers trous n'ont pas été rebouchés;
- les joints du carrelage de la baignoire s'effritent; on dénonce également une vis coupée très tranchante derrière la fixation de la douche.

Les demandeurs ont communiqué à la régie leur volonté de contester le loyer actuel, estimant que l'appartement avait été surévalué « au vu de ce qu'il a offrir ».

Par requête du 8 avril 2013, les demandeurs ont contesté le loyer initial et réclamé la restitution du trop-perçu devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du district de Nyon.

Le même jour, la commission a délivré aux demandeurs une autorisation de procéder s'agissant de leurs conclusions en contestation du loyer initial (*résumé*).

**Droit:** (...) II. a) Il est constant, en l'espèce, que les demandeurs sont entrés en possession des locaux loués le 14 février 2013. A s'en tenir aux principes exposés ci-devant, le délai de saisine de la commission de conciliation aurait expiré le 18 mars 2013 et la requête adressée à la commission de conciliation le 8 avril 2013 serait tardive, partant l'action serait irrecevable. Les demandeurs objectent toutefois que le délai de trente jours n'a pas commencé à courir tant et aussi longtemps que la chose louée n'était pas délivrée dans un état conforme à son usage, ce qui n'aurait pas été le cas, à les suivre, avant le 15 mars 2013.

b) Le texte de l'art. 270 al. 1 CO n'apporte pas de réponse explicite à la question de savoir si le point de départ du délai de contestation du loyer initial est reporté lorsque la chose louée n'est pas livrée dans un état conforme à son usage, respectivement lorsqu'elle est affectée de défauts. La doctrine n'est pas unanime à cet égard.

De l'avis de Fetter, la délivrance au sens de l'art. 270 al. 1 CO exige également que le locataire puisse disposer de la chose louée « dans un état approprié à son usage » (Fetter, La contestation du loyer initial, thèse, Berne 2005, n° 607; dans le même sens: Dietschy, op. cit., n° 53 ad art. 270 CO). En effet, selon cet auteur, la fixation du départ du délai avec remise de la chose a pour but de permettre au locataire d'apprécier l'adéquation du loyer à l'habitation ou au local commercial concerné. Il n'y a dès lors pas de délivrance « aussi longtemps que le bailleur procède à des travaux de rénovation ou d'aménagement lui incombant et empêchant le locataire de jouir normalement de l'usage de la chose louée » (*ibidem*). Pour Schwaab, si les locaux loués sont dans un état tel qu'ils ne sont pas effectivement adaptés à l'usage prévu, le délai ne commence pas à courir avant que le bailleur n'ait procédé à la correction des défauts (Schwaab, La fixation et la contestation du loyer initial, in Bohnet/Wessner [éd.], 15<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, pp. 1 ss, spéc. n° 104). Lachat estime au contraire, pour des motifs tenant à la sécurité juridique, que le *dies a quo* du délai de trente jours n'est pas reporté lorsque la chose délivrée est affectée de défauts (Lachat, op. cit., p. 393).

c) Sous l'empire de l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL; RO 19721531; RO 19771269), le locataire d'un logement pouvait contester le montant du loyer qu'il estimait abusif devant la commission de conciliation dans les trente jours qui suivent la conclusion du bail, si la situation difficile dans laquelle il se trouvait l'avait contraint à conclure le bail (art. 17 AMSL). Dans le cadre de la révision du droit du contrat de bail à loyer, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 1990 (RO 1990802), le Conseil fédéral a proposé de faire courir le délai de contestation non plus à partir de la conclusion du contrat, mais à compter de la délivrance de la chose, pour le motif qu'il était difficile pour le locataire de se faire une idée des prestations effectives du bailleur avant la remise de la chose et d'obtenir

de celui-ci les informations nécessaires pour déterminer le loyer (FF 1985 1369, spéc. p. 1473). La modification a été adoptée sans discussion (Fetter, op. cit., n° 605).

La notion de réception de la chose doit être interprétée, en lien avec le point de départ du délai de contestation du loyer initial, au regard de l'objectif poursuivi par le législateur, tel qu'il ressort des travaux préparatoires précités. A cet égard, il apparaît opportun de distinguer deux hypothèses.

aa) La chose délivrée aux locataires est affectée de défauts. La loi oblige le bailleur à délivrer la chose à la date convenue et dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée (art. 256 CO). La chose est défectueuse si elle n'a pas les qualités promises par le bailleur ou celles auxquelles le locataire peut s'attendre (Lachat, op. cit., p. 216). Dans cette hypothèse, le locataire peut faire valoir les droits que lui garantissent les art. 258 ss CO. En revanche, l'absence d'une qualité promise ou attendue n'a pas d'impact sur l'ampleur des prestations auxquelles le bailleur s'est obligé et que rémunère le loyer convenu, dès lors que le locataire peut lui réclamer la remise en état de la chose (art. 259b CO) et, si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (art. 259d CO). Le fait que la chose soit grevée d'un ou plusieurs défauts est dénué de pertinence lorsqu'il s'agit de déterminer si un loyer est abusif en application des critères absolus, que ce soit en référence au rendement net des fonds propres (art. 269 CO) ou du rendement brut couvrant les frais (art. 269a litt. c CO), voire par comparaison avec les loyers usuels de la localité ou du quartier (art. 269a litt. a CO) (cf., dans ce sens: Higi, Zürcher Kommentar, n° 23 ad art. 270 CO). Il s'ensuit qu'on voit mal en quoi le fait que la chose soit livrée dans un état défectueux empêcherait le locataire d'apprécier correctement le caractère abusif ou non du loyer initial et, partant, de se déterminer utilement sur l'opportunité de le contester. Il faut donc retenir que le délai de trente jours commence à courir dès la réception de la chose, quand même celle-ci serait défectueuse. A noter que la solution inverse serait source d'une importante insécurité juridique, difficilement compatible avec la *ratio legis* même d'un délai de péremption, dans la mesure où un locataire pourrait contester le loyer initial longtemps après la réception de la chose louée, en invoquant l'existence d'un défaut caché.

bb) La chose louée est délivrée alors que des travaux d'aménagement ou de rénovation sont encore en cours. Contrairement aux travaux d'entretien – par lesquels le bailleur remédie aux défauts de la chose ou prévient la survenance d'un dommage –, les travaux de rénovation apportent une amélioration ou une plus-value à la chose louée, souvent liée à l'évolution des techniques et des matériaux (Aubert, in Bohnet/Montini, op. cit., n° 7 et 10 ad art. 260 CO). Les travaux d'aménagement, quant à eux, ont pour but de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée (art. 256 al. 1 CO). Ils rassemblent les travaux d'installation et de suppression des défauts initiaux (Carron, Bail et travaux de construction: aménagement, entretien, rénovation et modification des locaux, in Bohnet [éd.], 17<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Bâle 2012, pp. 45 ss, spéc. n° 7). Tant la rénovation de la chose louée que l'aménagement de celle-ci – dans la mesure où il ne se résume pas à la suppression des défauts initiaux (p. ex. modification de l'agencement des pièces de la chose louée,

installation d'une cuisine équipée dans un logement qui n'en comportait pas, etc.) – peuvent avoir un impact sur la détermination du loyer admissible, que ce soit au regard du critère du rendement, net ou brut (art. 269 et 269a litt. c CO), ou par comparaison avec les loyers du quartier (art. 269a litt. a CO). Dans ce cas de figure, on pourrait admettre, avec Fetter, que le locataire n'est pas en mesure de se faire une idée correcte du caractère excessif ou non du loyer convenu aussi longtemps que durent les travaux et que, partant, le délai de contestation du loyer initial ne commence pas à courir avant que ceux-ci ne soient terminés. La question peut toutefois demeurer indécise en l'espèce, comme on va le voir.

d) Il est établi que la défenderesse a entrepris des travaux dans la chose louée après qu'elle a été délivrée aux demandeurs. Il s'agissait de sécuriser la porte palière endommagée à la suite du cambriolage du 15 février 2013, de contrôler le lave-vaisselle – qui ne séchait pas correctement – et de remplacer la cuisinière. Le 15 mars 2013, les demandeurs ont communiqué à la représentante de la défenderesse une liste détaillée de défauts, dont ils ont exigé la suppression, en dernier lieu devant la commission de conciliation. Par proposition de jugement du 29 mai 2013, entrée en force faute d'opposition en temps utile (art. 211 al. 1 CPC), la commission a ordonné à la défenderesse de terminer les travaux entrepris et de vérifier le système de production de chaleur, et a accordé aux demandeurs une réduction de loyer de 10% du 15 février au 30 juin 2013. Force est ainsi de constater que la chose louée a été délivrée aux demandeurs dans un état défectueux.

Il reste que les travaux entrepris par la demanderesse à la requête des demandeurs n'avaient pas d'autre objet que la suppression des défauts qui affectaient la chose louée au moment de la réception de celle-ci – autrement dit le rétablissement d'une situation conforme au droit. Les travaux entrepris ne peuvent pas être assimilés à des travaux de rénovation ou d'aménagement, dès lors qu'ils n'ont apporté aucune plus-value à la chose louée. Il faut donc retenir que les défauts qui grevaient la chose louée et les travaux qui ont été exécutés pour y remédier n'ont pas empêché les défendeurs d'apprécier utilement le caractère abusif ou non du loyer convenu.

Dans ces conditions, le délai de trente jours pour contester le loyer initial a commencé à courir dès la réception de la chose, soit le 14 février 2013, pour échoir le 18 mars 2013. Aussi les demandeurs étaient-ils déchus du droit de contester le loyer initial lorsqu'ils ont saisi la commission de conciliation, le 8 avril 2013. Il s'ensuit que leur demande doit être déclarée irrecevable. (...)