

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 décembre 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Battistolo et Mme Charif Feller
Greffier : Mme Michod Pfister

Art. 269c CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **S._____ SA**, à Nyon, défenderesse, contre le jugement rendu le 4 mai 2012 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **P._____**, à Prangins, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 4 mai 2012, dont les considérants ont été adressés pour notification aux parties le 13 août 2012, le Tribunal des baux a fixé à 1'000 fr. le loyer mensuel net dû par la demanderesse P._____ pour l'appartement de trois pièces sis chemin des [...] 15B à Prangins qu'elle loue à la défenderesse S._____ SA, à compter du 1^{er} mars 2002 et jusqu'au 30 septembre 2011 (I), fixé le loyer mensuel net dû par la demanderesse pour l'appartement susmentionné dès le 1^{er} octobre 2011 à 878 fr. 65, sur la base d'un taux d'intérêt hypothécaire de 2.75 % et d'un indice suisse des prix à la consommation de 103.8 points (janvier 2011, base 2005) (II), dit que la défenderesse est débitrice de la demanderesse et lui doit immédiatement paiement d'un montant de 20'685 fr. 40, avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 juillet 2011, à titre de loyers perçus en trop jusqu'à la date de l'audience (III), rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (IV), rejeté toutes autres et plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont considéré que la clause d'échelonnement de loyer prévue dans le contrat de bail était formellement nulle, compte tenu du fait que la notification de loyer, communiquée le 11 décembre 2001 à la demanderesse par formule officielle, indiquait un loyer mensuel net de 1'000 fr. sans faire mention d'un échelonnement ultérieur du loyer. Par ailleurs, la durée minimale de trois ans du contrat prévue à l'art. 269c let. a CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220) n'était pas respectée. La demanderesse, n'ayant découvert le vice, tant formel que matériel, qu'en mars 2011, il ne pouvait lui être reproché d'avoir abusé de son droit à faire constater la nullité de la clause d'échelonnement, dans la mesure où elle a immédiatement interpellé la défenderesse à ce sujet puis ouvert action en justice.

B. Par acte du 11 septembre 2012, S._____ SA a interjeté appel contre ce jugement, concluant à sa réforme en ce sens que le loyer mensuel net est fixé à 1'050 fr. à compter du 1^{er} octobre 2011, les autres prétentions de la demanderesse P._____ étant rejetées.

L'intimée 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 :

Le 11 décembre 2001, P._____ et H._____ ont conclu, avec S._____ SA, un contrat de bail portant sur un appartement de trois pièces au chemin des [...] 15B, à Prangins. Le contrat, qui débutait le 1^{er} mars 2002, prévoyait une première période de location se terminant le 31 mars 2003, puis un renouvellement de six mois en six mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance. Il stipulait également que le loyer était échelonné comme il suit :

- du 1^{er} mars 2002 au 28 février 2003 : 1'000 francs
- du 1^{er} mars 2003 au 28 février 2004 : 1'100 francs
- du 1^{er} mars 2004 au 28 février 2005 : 1'200 francs

Le même jour, la défenderesse a adressé à la demanderesse une notification de loyer initial indiquant un loyer mensuel net de 1'000 francs.

Par avenant du 29 juillet 2009, le contrat de bail a été transféré au seul nom de la demanderesse, à la suite de son divorce d'avec H._____.

En mars 2011, la demanderesse s'est adressée à l'ASLOCA après avoir été informée par sa gérance que des travaux allaient être effectués dans son appartement et que leur coût allait être partiellement répercuté sur son loyer.

Par courrier du 18 mars 2011, P._____ a indiqué à la défenderesse qu'elle avait appris que la clause d'échelonnement de loyer contenue dans son bail ne répondait pas aux critères de l'art. 269c CO et qu'elle demandait en conséquence le remboursement de tous les montants payés à tort jusqu'alors.

Elle a sollicité, par ce même courrier, une réduction de loyer pour la prochaine échéance de son bail, compte tenu de la diminution des taux hypothécaires.

En l'absence d'une réponse satisfaisante de la défenderesse, P._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer le 21 avril 2011, demandant le remboursement du trop perçu dans les vingt jours suivant le jugement définitif et exécutoire.

Une audience devant ladite autorité s'est tenue le 4 juillet 2011 au cours de laquelle la conciliation n'a pas abouti.

En date du 30 juillet 2011, P._____ a saisi le Tribunal des baux d'une requête dont les conclusions étaient les suivantes :

"1. Le tribunal constate la nullité des augmentations échelonnées du loyer de P._____ pour les dates du 1^{er} mars 2002 au 28 février 2003, 1^{er} mars 2003 au 28 février 2004, 1^{er} mars 2004 au 28 février 2005 pour le loyer de son appartement, sis au chemin des [...] 15B à Prangins.

2. Le loyer net de P._____ est fixé à 1'000 francs par mois dès le 1^{er} mars 2003, pour son appartement, sis au chemin des [...] 15B à Prangins.

3. La propriétaire, la société S._____ SA est débitrice, avec intérêt à 5 % l'an, vis-à-vis de P._____ d'un montant de 19'200 francs en raison des loyers perçus en trop depuis le 1^{er} mars 2003 et jusqu'à ce jour (Répétition de l'indu).

4. Le loyer net dû par P._____ pour son appartement sis au ch. des [...] 15B à Prangins, à Nyon [sic] est excessif au sens des articles 269 et 269a CO.

5. Le loyer net dû par P._____ pour son appartement sis au ch. des [...] 15B à Prangins est abaissé d'un montant de 130 francs par mois à partir du 1^{er} octobre 2011 (passage d'un taux hypothécaire de 4 % à un taux de 2.75 %).

6. Le loyer net dû par P. _____ pour son appartement sis au ch. des [...] 15B à Prangins est fixé à un montant de 870 francs par mois à partir du 1^{er} octobre 2011.
7. La propriétaire, la société S. _____ SA est débitrice, avec intérêt de 5 % l'an, vis-à-vis de sa locataire, P. _____ de tous les montants en raison des loyers perçus en trop depuis le 1^{er} mars 2003.
8. Frais et dépens sont mis à la charge de la partie adverse."

Par réponse du 23 septembre 2011, la défenderesse a conclu au rejet des conclusions prises par la demanderesse, à l'exception de la demande de baisse de loyer en relation avec la variation du taux hypothécaire, de l'indice suisse des prix à la consommation et de l'augmentation des charges.

Une audience s'est tenue le 27 janvier 2012 devant le Tribunal des baux au cours de laquelle les parties sont convenues de ce qui suit :

- I. La défenderesse S. _____ SA accepte que le loyer mensuel net de la demanderesse P. _____ soit fixé à 1'050 francs à compter du 1^{er} octobre 2011 sur la base des paramètres suivants :
 - TH à 2,5 %;
 - IPC 99.3 (décembre 2011, base 2010);
 - Charges arrêtées au 31 décembre 2011.
- II. S. _____ SA se reconnaît débiteur de la demanderesse de la somme de 5'000 francs, pour solde de tout compte, payable dans les dix jours dès l'homologation de la présente transaction;
- III. La présente transaction est soumise à la condition que M. H. _____, ancien colocataire de la demanderesse, prenne l'engagement de renoncer à ouvrir action pour les prétentions en restitution de loyers qu'il pourrait, cas échéant, avoir à l'encontre de la défenderesse."

Dans l'hypothèse où la transaction ne serait pas réalisée d'ici au 29 février 2012, il a été convenu que les parties disposeraient d'un délai pour déposer leur plaidoirie par écrit, l'instruction étant close pour le surplus.

Par courrier du 29 février 2012, P._____ a informé le Tribunal des baux que la condition prévue au chiffre III de la convention précitée n'était pas réalisée.

En date du 16 avril 2012 les parties ont produit leur plaidoirie par écrit.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, pour autant, dans les affaires exclusivement patrimoniales, que la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272]). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt, l'appel est recevable à la forme.

2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième 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, 2^e éd., Berne 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 (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435 ; Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »).

3. a)

aa) L'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir retenu que la demanderesse abusait de son droit à faire constater la nullité de la clause d'échelonnement.

ab) Il convient en premier lieu d'analyser la validité de la clause d'échelonnement contenue dans le contrat de bail.

Aux termes de l'article 269c CO, les conventions prévoyant que le loyer sera majoré périodiquement d'un montant déterminé ne sont valables que si le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans (litt. a), que le loyer n'est pas augmenté plus d'une fois par an (litt. b) et que le montant de l'augmentation est fixé en francs (litt. c).

Les parties au contrat de bail qui conviennent que le loyer sera échelonné font le choix d'un mode déterminé de fixation du loyer. Elles prévoient de fixer la variation du loyer à l'avance, pour toute la durée du bail, en fonction de paliers et de périodes. Ainsi, si les parties ont prévu un système d'échelonnement, ce système doit figurer expressément dans la formule officielle relative à la fixation du loyer initial. Cette clause est en effet indissociable du loyer initial puisqu'elle en fixe la variation ultérieure qui ne pourra plus être contestée. En effet, même s'il reçoit ensuite, en cours de bail, pour chaque hausse de loyer, un avis de confirmation d'échelon, le locataire ne peut plus contester le loyer (TF 4A_647/2011 du 26 janvier 2012 c. 2.1).

ac) En l'espèce, non seulement la clause d'échelonnement prévue dans le contrat de bail ne répondait pas aux exigences de l'art. 269c CO dans la mesure où la durée initiale du contrat n'était que de treize mois, mais la formule officielle de notification du loyer initial du 11 décembre 2001 ne contenait aucune indication au sujet d'un système d'échelonnement. Force est ainsi de constater, à l'instar des premiers juges, que la clause d'échelonnement est nulle.

b)

ba) Il y a lieu d'examiner si l'intimée n'abuse pas de son droit à faire constater la nullité de la clause d'échelonnement.

bb) En effet, une exception au droit de répétition pour cause d'enrichissement illégitime fondé sur la nullité de la hausse de loyer ne peut être admise que dans les limites étroites de l'abus de droit, c'est-à-dire dans le cas où 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 (ATF 113 II 187 c. 1a p. 189). La jurisprudence considère comme abusif le comportement d'une partie au contrat de bail qui 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 pour elle au regard d'une nouvelle situation; tel est par exemple le cas du locataire qui a renoncé expressément et en toute connaissance de cause aux exigences légales en matière de hausse de loyer. Pour juger si le fait d'invoquer la nullité de la hausse constitue un abus de droit, il faut tenir compte de la nature de la majoration affectée du vice et des circonstances qui l'entourent (ATF 123 III 70 c. 3c et d). Compte tenu de la finalité protectrice des règles de forme relatives à la majoration de loyer, il convient de se montrer restrictif dans cette appréciation et de n'admettre l'abus de droit qu'exceptionnellement (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 269 s.; TF 4C.59/2003 du 26 mai 2003; TF 4C.134/2001, du 18 octobre 2001).

bc) En l'espèce, les faits de la cause ne permettent pas de retenir que l'intimée se serait rendue compte du vice entachant la clause d'échelonnement avant d'avoir consulté l'ASLOCA en mars 2011, alors qu'elle avait été informée par sa gérance des travaux prévus dans son appartement et de la répercussion partielle de leur coût sur son loyer. Elle avait ensuite immédiatement réagi en s'adressant à sa gérance par courrier du 18 mars 2011, puis en introduisant une action en justice. Aucun élément ne laisse apparaître que l'intimée se soit rendue compte du vice et se serait abstenue de protester, afin d'en tirer profit ultérieurement. Par ailleurs, l'appelante n'a pas apporté la preuve que

l'intimée aurait elle-même sollicité un échelonnement de loyer pour rester le plus longtemps possible aux côtés de sa grand-mère, comme elle le prétend. Cela étant, même si l'intimée entendait rester dans l'appartement pour une durée supérieure à trois ans, l'appelante, quant à elle, avait la faculté de résilier le bail après treize mois déjà. Le fait que l'intimée ait signé l'avenant au contrat du 29 juillet 2009 ne saurait aller dans le sens d'une validation de la clause d'échelonnement dans la mesure où cet avenant concerne uniquement les parties au contrat de bail et ne mentionne en rien l'aspect de l'échelonnement du loyer. Dans ces circonstances, un abus de droit ne saurait être retenu.

Le moyen doit être rejeté.

4. a) A supposer l'abus de droit admis, l'appelante soutient que les premiers juges auraient dû convertir la clause d'échelonnement viciée en clause valable.

b) Si la clause d'échelonnement ne répond pas aux conditions de l'art. 269c CO, il convient de s'interroger sur sa possible transformation en une clause valable, en fonction de l'hypothétique volonté des parties (Lachat, Le bail à loyer, 2008, ch. 3.2.2, p. 517).

En matière contractuelle, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation dite subjective, c'est-à-dire rechercher la « réelle et commune intention des parties », le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (art. 18 al. 1 CO). Dans ce cadre, le juge s'intéressera en premier lieu aux termes utilisés et/ou aux comportements des parties, les termes utilisés étant pris dans leur sens habituel (moyens primaires d'interprétation ; Winiger, in Commentaire romand, Bâle 2003, nn. 25 et 26 ad art. 18 CO). Pour préciser la volonté des parties, le juge prendra en compte notamment le comportement des parties aussi bien avant qu'après la conclusion du contrat, leurs déclarations antérieures, les projets de contrat, la correspondance échangée, leurs intérêts respectifs

et le but du contrat (moyens complémentaires d'interprétation ; Winiger, op. cit., nn. 32 ss ad art. 18 CO).

S'agissant de la durée minimale requise pour un échelonnement du loyer (art. 269c let. a CO), plus la durée initialement convenue entre les parties est proche de trois ans, plus une conversion en une clause valable se justifie (Dietschy, Droit du bail à loyer, n. 11 ad art. 269c CO).

c) En l'espèce, aucun élément du dossier de la cause ne permet d'établir une volonté de l'intimée de prévoir un échelonnement des loyers. L'appelante se prévaut en vain des prétendues déclarations de W._____. Celui-ci n'a pas été entendu comme témoin, mais a participé à l'audience comme représentant de l'appelante. De toute manière, ses propos n'ont pas été protocolés, sans que l'appelante ne demande de verbalisation (JT 2001 III 80), de sorte que l'on ne peut rien retenir à ce propos. Compte tenu en outre de la durée initiale du contrat de bail qui n'est que de treize mois, soit loin des trois ans exigés par l'art. 269c let. a CO, la clause d'échelonnement doit être considérée comme nulle.

Le moyen doit être rejeté.

5. a) En conclusion, l'appel, mal fondé, doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé.

b) L'appelante S._____ SA supportera les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), lesquels doivent être fixés à 1'411 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et seront compensés avec l'avance de frais fournie.

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 1'411 fr. (mille quatre cent onze francs), sont mis à la charge de l'appelante.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

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 :

- M. Alain Vuffray (pour S. _____ SA),
- P. _____.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 41'124 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 :

- Tribunal des baux

La greffière :