



Protection contre les loyers abusifs

Philippe Conod

A. Frais accessoires / Formule officielle		
1.	Art. 269d et 270 CO TF 4A_571/2017 du 10.07.2018 <i>Newsletter août 2018</i>	Loyers ; frais accessoires ; modification du régime des frais accessoires, sans baisse de loyer, lors de la conclusion du bail ; augmentation de l'acompte de charges, motivation de la formule officielle nullité du loyer initial ; abus de droit des locataires à se prévaloir de la nullité.
B. Contestation du loyer initial / Principe		
2.	SJ 2018 I, p. 298 TF 4A_93/2017 du 21.09.2017 Voir ATF 142 III 442 <i>Newsletter novembre 2017</i>	En cas de pénurie de logements, les locataires n'ont pas à prouver un lien de causalité entre cette pénurie et la conclusion du bail en question ; le bailleur ne peut pas se réclamer d'autres circonstances pour détruire cette présomption de contrainte ; la pénurie de logement sur le marché local, établie sur la base de statistiques sérieuses, suffit pour que soit réalisée la situation de contrainte dans laquelle se trouve le locataire en cours de bail
3.	Art. 270 CO TF 4A_93/2017 du 21.09.2017 TF 4A_17/2017 du 07.09.2017 <i>Newsletter novembre 2017</i>	De jurisprudence constante, pour contester le loyer initial, il suffit au locataire de prouver une pénurie de logements sur le marché local, sans devoir démontrer qu'il se trouve dans une situation de nécessité ou de contrainte ; la pénurie entraîne par elle-même une situation de contrainte, de sorte qu'elle ne constitue pas une présomption de fait réfragable, qui pourrait être inversée dans un cas particulier ; peu importe ainsi le nombre de biens offerts, parfois dans le même immeuble et pour un prix inférieur, ou l'insistance du locataire pour signer le bail alors qu'il aurait pu se contenter d'un appartement plus petit et moins cher.
C. Logement de luxe		
4.	Art. 253 al. 2 ; art. 270a CO TF 4D_59/2017 du 07.03.2018 <i>Newsletter juin 2018</i> Voir également TF 4A_257/2015 du 11.01.2016	La notion de logement de luxe doit être interprétée restrictivement. Lorsque la chose louée est un appartement ou une maison de luxe comprenant 6 pièces ou plus, le bailleur est dispensé d'utiliser la formule officielle de notification du loyer initial ; la notion de luxe comporte des traits quantitatifs (nombre de pièces) et qualitatifs (caractère luxueux) ; le Juge doit se fonder sur une impression générale au regard de toutes les caractéristiques du logement en cause.
D. Droit public		
5.	TF 1C_110/2017 du 29.05.2018 Art. 269 CO, art. 1 et 4 LDTR / VD <i>Newsletter juillet 2018</i>	L'art. 269 CO tend à assurer que la partie bailleuse ne retire pas un rendement excessif de la chose louée ; il autorise certes un rendement maximal au bailleur mais n'est pas destiné à garantir ce rendement maximal. Le fait que le bailleur ne puisse en principe pas s'en prévaloir pour augmenter le loyer en cours de bail en est l'illustration ; si on devait admettre que le rendement maximal (imposable au locataire) serait également le rendement minimal (auquel pourrait prétendre le propriétaire), cela conduirait à fixer un rendement déterminé, c'est-à-dire un loyer précis, ce qui est par essence contraire à la liberté contractuelle dans laquelle s'inscrit le droit du bail ; par

		conséquent, lorsqu'un propriétaire ne peut pas obtenir un rendement qui aurait été jugé acceptable par le droit du bail, cela ne signifie pas que le droit fédéral est violé, ni même contourné.
6.	ATF 142 III 568 du 22.08.2016 Méthode applicable en cas de sortie d'un contrôle étatique du loyer, calcul de rendement <i>Newsletter octobre 2016</i>	Les règles de droit privé sur le loyer abusif s'appliquent aux baux d'habitations bénéficiant de mesures d'encouragement prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité ; peut rester ouverte la question de la méthode applicable après le passage du régime du loyer contrôlé au régime du loyer libre, en particulier de savoir s'il se justifie réellement de pouvoir appliquer la méthode absolue.
E. Délai		
7.	Art. 270 CO et 19 OBLF TF 4A_455/2017 du 30.11.2017 <i>Newsletter février 2018</i>	La conclusion d'un nouveau bail durant une relation contractuelle préexistante ; contestation du loyer initial ; indication des motifs ; délai pour contester. La conclusion formelle d'un nouveau contrat durant un rapport de bail existant entre les mêmes parties ne constitue pas une nouvelle relation de bail, à moins qu'il y ait un changement, à tout le moins partiel, de parties au contrat et d'autres modifications contractuelles ; en l'espèce, le montant du loyer, des frais accessoires et la garantie locative avait été modifiée, tout comme la destination des locaux. Lorsque le locataire est déjà en possession de la chose louée au moment où la formule officielle lui est remise, le délai pour contester le loyer initial commence à courir au plus tard à partir de la date à laquelle le locataire avait signé le bail.
F. Frais accessoires		
8.	Art. 257 al. 2 CO Art 257b al. 1 CO TF 4A_719/2016 du 31.08.2017 <i>Newsletter décembre 2017</i>	Les frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si cela en a été convenu spécialement ; l'accord sur ce point doit être suffisamment précis et doit détailler les postes effectifs ; à défaut de convention spéciale, les frais accessoires sont inclus dans le loyer ; en l'espèce selon la clause litigieuse, à savoir « frais de chauffage et de préparation d'eau chaude », les locataires pouvaient aisément comprendre ce dont il s'agissait, sans qu'il ait été nécessaire de détailler spécifiquement ces frais.
G. Contestation du loyer initial		
9.	Art. 270 CO ; 4 CC TF 4A_513/2016 du 18.04.2017 <i>Newsletter juin 2017</i>	Il appartient au locataire qui conteste son loyer initial d'apporter la preuve que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif ; selon le principe de la bonne foi, le bailleur a cependant le devoir de collaborer loyalement à l'administration des preuves et doit fournir les éléments qu'il est seul à détenir ; il en va ainsi notamment des pièces nécessaires à un calcul de rendement, seules les pièces en possession du bailleur sont visées, le devoir de collaboration ne signifiant pas que le bailleur doive se procurer des pièces auprès de tiers ; cela vaut notamment pour les pièces qui n'ont joué aucun rôle dans le cadre de la succession de l'immeuble et que le bailleur n'avait pas l'occasion, voir la possibilité d'obtenir. Lorsque, dans le cas de la détermination du montant du loyer initial, il n'est pas possible de faire un calcul de rendement net de l'immeuble litigieux faute de disposer des pièces nécessaires à cette fin, sans que l'on puisse le

		reprocher au bailleur, le Juge doit fixer le loyer initial en tenant compte de toutes les circonstances, notamment au moyen de statistiques, de l'expérience du Juge ou du loyer payé par le précédent locataire. Celui-ci n'est pas cependant à lui seul déterminant ; le Juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation.
H. Réserve de hausse / Méthode de calcul		
10.	TF 4A_549/2016 du 09.02.2017 <i>Newsletter mai 2017</i>	Comme le loyer initial est contrôlé selon la méthode absolue, une réserve de hausse contenue dans un contrat de bail doit se rapporter à cette méthode, les parties sont aussi libres de maintenir les bases de calcul du loyer payé par le précédent locataire, de soumettre ainsi le loyer convenu à la méthode relative. L'application de la méthode absolue est dès lors exclue, seule la méthode relative entre en ligne de compte.
I. Modification consensuelle du loyer		
11.	Art. 269d CO Art. 2 al. 2 CC TF 4A_637/2016 du 03.03.2017 <i>Newsletter avril 2017</i>	Les parties peuvent convenir de modifier le loyer sans l'usage de la formule officielle, pour autant que les dispositions impératives de la loi ne soient pas éludées ; une modification consensuelle n'est admissible que s'il résulte des circonstances, que le locataire ait été suffisamment informé de ses droits et qu'il n'a pas consenti sous la menace d'une résiliation ^o ; en l'espèce le locataire n'a pas été informé de son droit de contester une augmentation, de sorte qu'une hausse conventionnelle doit être écartée.
J. Contestation d'une hausse de loyer initial / Preuve		
12.	Art. 270 CO Art. 8 CC TF 4A_295/2016 du 29.11.2016 <i>Newsletter janvier 2017</i>	D'après la jurisprudence, le locataire supporte le fardeau de la preuve des loyers usuels du quartier en cas d'action en contestation du loyer initial d'un logement situé dans un immeuble ancien ; lorsque le loyer initial a été augmenté de 10% au moins, le loyer convenu est présumé abusif et il incombe au bailleur d'apporter les contre-preuves fondées sur des éléments comparatifs. En revanche, lorsque le loyer initial est le même que celui payé précédemment, il ne saurait être présumé abusif sur la base de statistiques générales cantonales ou communales, en outre le bailleur n'a pas à collaborer à l'administration des preuves puisqu'il ne dispose pas lui-même des éléments de comparaison. Recours du bailleur admis.
K. Rendement		
13.	Art. 269, 270 CO TF 4A_147/2016 du 12.09.2016 <i>Newsletter décembre 2016</i>	Pour procéder à un calcul de rendement net, la valeur vénale de l'immeuble au décès, respectivement au moment de l'acquisition par les héritiers, est sans pertinence pour déterminer le loyer admissible ; contrairement à une acquisition par acte entre vifs, l'acquisition par succession n'entraîne pas de modification des bases de calcul ; pour les immeubles anciens, il n'y a pas lieu de calculer le rendement net selon la méthode absolue ; tel est le cas en l'espèce dès lors qu'il est établi que la construction ou la dernière acquisition de l'immeuble remonte à 32 ans ou plus.
L. Baisse de loyer		
14.	TF 4A_415/2015 du 22.08.2016 <i>Newsletter octobre 2016</i>	Preuve de la réception de la demande de baisse de loyer. Le locataire doit apporter la preuve de la réception du courrier relatif à sa demande de diminution de loyer par le bailleur lorsque la date de réception est contestée ; lorsque la demande en réduction de loyer a été reçue

		tardivement par le bailleur, elle prend effet pour le prochain terme pertinent, par application analogique de l'art. 266a al. 2 CO ; en cas de report de l'entrée en vigueur de la baisse, le calcul de rendement doit être effectué en date du dernier jour où le locataire devait poster sa demande de baisse pour qu'elle parvienne en temps utile au bailleur.
--	--	--