

Conclusion d'un nouveau bail durant une relation contractuelle préexistante

Résumé et analyse

Contestation du loyer initial ; indication des motifs ; délai pour contester

Proposition de citation :

Art. 270 CO ; 19 OBLF

Patricia Dietschy-Martenet, Loyer initial : existence d'un nouveau bail et point de départ du délai pour contester lorsque le locataire est déjà en possession des locaux (arrêt 4A_455/2017), Newsletter Bail.ch février 2018

Loyer initial : existence d'un nouveau bail et point de départ du délai pour contester lorsque le locataire est déjà en possession des locaux

Patricia Dietschy-Martenet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt traite de plusieurs questions en lien avec la contestation du loyer initial, à savoir celle de la conclusion d'un nouveau bail alors même que les parties étaient déjà liées par un rapport de bail portant sur le même objet, celle de l'indication des motifs sur le formulaire officiel et celle du point de départ du délai de 30 jours pour contester le loyer lorsque le locataire est déjà en possession des locaux.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Depuis 1995, A. habite avec sa famille dans un immeuble propriété du canton de Zurich. Il a occupé successivement trois appartements différents dans ce même immeuble.

Fin octobre 2003, lui et sa femme ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 4 pièces dans l'immeuble précité, dès le 1^{er} novembre suivant, pour un loyer mensuel net de CHF 419.-, soit CHF 633.- brut. Dès le 1^{er} mai 2011, le loyer brut a été augmenté à CHF 655.-.

Le 22 décembre 2014, le bailleur a résilié le bail pour demeure dans le paiement du loyer, avec effet au 31 janvier 2015. Le locataire a contesté le congé devant l'autorité de conciliation compétente.

Par contrat des 6 mars et 14 avril 2015, les parties ont conclu un nouveau bail portant sur le même appartement, avec effet au 1^{er} mars 2015. Le bail précisait qu'il ne s'agissait pas d'un logement de famille. Le loyer net a été fixé à CHF 619.-, soit CHF 1'047.- brut. Ce loyer devait valoir dès le mois d'octobre 2015, une réduction de loyer étant accordée pour la période du 1^{er} mars au 30 septembre 2015. Le bailleur a annexé au contrat le formulaire officiel de notification du loyer initial ; le locataire a confirmé la réception de ces documents le 14 avril 2015.

Par demande du 19 mai 2015, le locataire a contesté le loyer initial devant l'autorité de conciliation compétente. Une audience de conciliation réunissant les deux procédures pendantes entre les parties (contestation du congé et du loyer initial) a eu lieu le 8 juin 2015. Faute d'accord, une autorisation de procéder a été délivrée. Le locataire et son épouse n'ont pas ouvert action au fond s'agissant de la contestation du congé. Le locataire a en revanche déposé une demande concernant

son loyer initial, laquelle a été rejetée par le Tribunal des baux. Ce jugement a été confirmé par le tribunal supérieur. Le locataire recourt au Tribunal fédéral, en vain.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral commence par examiner si le bail litigieux doit être qualifié de nouveau bail, ce que le recourant conteste. D'après les constatations cantonales, le congé du bail conclu en octobre 2003 par le locataire et son épouse a été contesté devant l'autorité de conciliation et la procédure s'est terminée le 8 juin 2015 par la remise d'une autorisation de procéder, les parties n'ayant pas porté l'affaire au fond. Le Tribunal fédéral considère qu'un nouveau contrat a été conclu entre le locataire et le bailleur en mars/avril 2015, dans la mesure où le congé donné pour la fin janvier 2015 est valable, faute pour les locataires de l'avoir contesté au fond. Peu importe à cet égard que le locataire ait pu encore contester le congé extraordinaire par la suite. Certes, la jurisprudence considère que la conclusion formelle, entre les mêmes parties, d'un nouveau contrat durant un rapport de bail existant ne crée pas une nouvelle relation de bail (ATF 131 III 566, consid. 3.1 ; 99 II 297, consid. 2). Toutefois, lorsqu'il y a au moins partiellement un changement de partie(s) au contrat avec d'autres modifications contractuelles, un nouveau contrat est conclu (comp. TF, 17.07.2013, 4A_88/2013, consid. 2.1-2.4 ; TF, 19.02.2009, 4A_576/2008, consid. 2.2 ; comp. encore ATF 121 III 397 consid. 2b/bb ; 128 III 419, consid. 2.4.3). Contrairement à ce que soutient le recourant, le bail de 2015 ne modifie pas seulement le montant du loyer, des frais accessoires et de la garantie locative, mais aussi la destination des locaux puisqu'il ne s'agit plus d'un logement de famille. En outre, l'épouse du recourant n'a pas signé le bail. Le fait qu'elle n'aurait pas non plus signé le contrat précédent, comme l'affirme le recourant, ne ressort pas de l'arrêt cantonal et ne peut donc pas être retenu (art. 105 al. 1 LTF).

Le Tribunal fédéral se penche ensuite sur la question de la notification du loyer initial. En cas d'absence de motivation du loyer initial, celui-ci peut être contesté en tout temps par le locataire, sous réserve d'un abus de droit (ATF 140 III 583, consid. 3.2 et les réf. citées). Cela vaut également lorsque la motivation est peu claire ou contradictoire, dans la mesure où elle ne permet pas au locataire de se faire une idée de l'ampleur de la hausse et des chances de succès d'une contestation (ATF 137 III 362, consid. 3.2.2 et 3.3 ; 121 III 6, consid. 3b, 3c et 4). Si le bailleur invoque plusieurs motifs de hausse, il doit indiquer précisément les montants se rapportant à chacun d'eux (art. 19 al. 1 lit. a ch. 4 et 19 al. 3 OBLF). En l'espèce, il ressort de la formulation « adaptation partielle aux loyers du quartier selon la transaction extrajudiciaire conclue », que l'augmentation se fonde exclusivement sur ce motif absolu de hausse. Les critères relatifs comme les coûts, le taux hypothécaire de référence ou le renchérissement ne sont mentionnés que pour le calcul des adaptations futures de loyer. Partant, la motivation du loyer initial ne prête pas le flanc à la critique.

Notre Haute Cour rappelle enfin que le locataire peut contester son loyer initial auprès de l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose louée (art. 270 al. 1 CO). En l'espèce, au moment de signer le contrat ainsi que le formulaire de notification du loyer initial qui lui avait été remis simultanément, le locataire était déjà en possession de la chose louée. La Cour cantonale en a déduit avec raison que le délai pour contester le loyer initial courait dès le 14 avril 2015 au plus tard, soit au moment où le locataire avait signé le bail. Le délai de 30 jours était donc expiré le 19 mai 2015, lorsque le locataire a saisi l'autorité de conciliation. Le recourant ne prétend pas avoir proposé des moyens de preuve de la date de la signature du contrat par le bailleur, de sorte que peut demeurer indéterminée la question de savoir si cette circonstance aurait ou non été déterminante pour le point de départ du délai. Lorsque le délai pour contester le loyer initial est échu, l'autorité ne doit pas entrer en matière sur les prétentions émises.

Compte tenu de l'ensemble de ces motifs, le recours du locataire est rejeté.

III. Analyse

La première question à résoudre dans cet arrêt est celle de savoir si un nouveau bail a été conclu entre les parties, ouvrant la voie à une contestation du loyer initial. Celui-ci ne peut en effet être contesté que lorsqu'il s'agit d'une « première » ou d'une « nouvelle » location¹. Si les parties sont déjà liées par un rapport de bail, plusieurs situations peuvent se présenter pour que le bail soit qualifié de « nouveau » :

- les parties au contrat sont, au moins partiellement, différentes : si le bail est conclu entre le(s) même(s) locataire(s) et le même(s) bailleur, il n'est pas nouveau² ; il en va autrement en cas de changement(s), du côté bailleur ou locataire ; dans le cadre d'une colocation par exemple, si, après le départ d'un des colocataires, un nouveau contrat est conclu entre le locataire restant et le bailleur, il s'agit d'un nouveau bail³ ;
- l'objet pris à bail est différent, c'est-à-dire porte sur toute autre chose ou sur une chose séparée de la première, par exemple sur une place de parc située dans le garage souterrain de l'immeuble dans lequel l'appartement est loué ; lorsque l'objet a été modifié suite à d'importants travaux, il ne s'agit pas d'un objet différent sauf si le volume total de celui-ci a changé⁴ ;
- l'usage de la chose louée est modifié⁵ dans une mesure importante ;
- le contrat précédent a été résilié et la location a été interrompue pendant une certaine durée, soit quelques mois au moins⁶ ;
- la durée déterminée du bail précédent est arrivée à échéance et un nouveau contrat est conclu⁷.

En l'espèce, le Tribunal fédéral a retenu d'une part que la destination des locaux avait changé dans la mesure où l'appartement ne constituait plus un logement de famille et, d'autre part, que les parties au contrat conclu en 2015 n'étaient plus les mêmes puisque l'épouse du locataire n'avait pas signé le bail. Le changement a concerné aussi bien les parties au contrat que l'usage des locaux. C'est donc avec raison que la relation contractuelle a été qualifiée de nouvelle.

L'autre question intéressante abordée dans cet arrêt concerne le point de départ du délai de 30 jours pour contester le loyer initial lorsque le locataire se trouve déjà en possession de la chose louée au moment de signer le bail et de recevoir le formulaire officiel de notification du loyer initial. En effet, ce délai court en principe dès la prise de possession de la chose louée par le locataire (art. 270 al. 1 CO), le but étant que celui-ci se fasse une idée des prestations effectivement offertes par les locaux loués⁸. Le Tribunal fédéral a considéré en l'espèce que le délai avait couru *au plus tard* au moment où le bail avait été signé par le locataire, lequel était déjà en possession des locaux au moment de le signer et de recevoir la formule officielle. Cette solution ne doit selon nous pas être érigée en principe général, dans la mesure où les circonstances d'espèce étaient bien particulières : les parties ont conclu le nouveau contrat mi-avril tout en prévoyant une entrée en vigueur au 1^{er} mars précédent. A notre sens, le délai pour contester le loyer initial lorsque le locataire se trouve déjà dans les locaux doit en principe commencer à courir au moment de l'entrée en vigueur du nouveau

¹ ATF 99 II 297, consid. 2, JdT 1974 I 368.

² ATF 131 III 566 consid. 3.1.

³ CPra Bail-DIETSCHY-MARTENET, art. 270 CO N 5 ; SCHWAAB JEAN JACQUES, La fixation et la contestation du loyer initial, in : Bohnet/Wessner (éd.), 15^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, p. 1-45, p. 14 N 54 s.

⁴ FETTER SÉBASTIEN, La contestation du loyer initial : Etude de l'article 270 CO, thèse Berne 2005, p. 139 N 299.

⁵ TF, 19.02.2009, 4A_576/2008, consid. 2.2, DB 2009 N 25 : modification d'un laboratoire en café-restaurant.

⁶ SCHWAAB (n. 3), p. 13 N 53.

⁷ Voir, pour plus de détails, CPra Bail-DIETSCHY-MARTENET, art. 270 CO N 11 s.

⁸ Message du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire « pour la protection des locataires », la révision du droit du bail à loyer et à ferme dans le code des obligations et la Loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, FF 1985 I 1369 ss, p. 1473.

contrat⁹. Doit être réservée la situation où l'entrée en vigueur est antérieure à la conclusion du bail, comme dans le cas d'espèce.

⁹ BURKHALTER PETER/MARTINEZ-FAVRE EMMANUELLE, *Le droit suisse du bail à loyer* (adaptation française du SVIT-K), Genève 2011, art. 270 CO N 5 et N 44 ; CPra Bail-DIETSCHY-MARTENET, art. 270 CO N 52.