

CONTRAT DE BAIL. NULLITÉ DU LOYER INITIAL. FORMULE OFFICIELLE. ABUS DE DROIT.

Le locataire qui estime que le loyer initial est abusif peut le contester devant l'autorité de conciliation et en demander la diminution s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement ou si le bailleur a « sensiblement » augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer ; en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent imposer l'usage de la formule officielle pour la conclusion de tout nouveau bail. Les cantons de Vaud (il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts en location est inférieur à 1,5 % du parc locatif) et de Genève ont imposé l'utilisation de la formule officielle.

Selon la jurisprudence, la formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée. Elle doit notamment mentionner, pour les hausses de loyer, le montant de l'ancien loyer et l'ancien état des charges, le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges, les motifs précis de la hausse et, pour les autres modifications unilatérales du contrat, la désignation des prétentions et les motifs précis justifiant ces prétentions.

S'agissant de la motivation du régime de perception des frais accessoires, il a été jugé, en cas d'augmentation des charges et de diminution proportionnelle du loyer, que les motifs indiqués doivent être précis. La motivation de la modification doit indiquer à quels frais jusque-là inclus dans le loyer correspondent les frais qui seront désormais facturés séparément.

Le Tribunal fédéral a ainsi récemment jugé insuffisante la motivation, contenue dans une formule officielle, selon laquelle « la perception des frais d'exploitation se fait désormais séparément du loyer, ceci par souci de transparence des coûts », pour justifier une hausse des charges de Fr. 1'800.- par an à Fr. 2'400.-, le précédent loyer (Fr. 21'000.-/an) demeurant inchangé. Cette motivation est insuffisante car elle ne permet pas au locataire de savoir, quels frais précédemment compris dans le loyer et quel montant y afférent étaient désormais facturés séparément (différence de Fr. 600.-/an ou Fr. 50.-/mois) et pour quel motif il y avait augmentation du loyer puisqu'il demeurerait le même en dépit du transfert de certains frais accessoires dans les charges.

Le locataire ne peut toutefois obtenir la diminution du loyer initial qu'il estime abusif que si le bailleur a « sensiblement » augmenté le loyer par rapport au loyer payé par le précédent locataire. Selon la jurisprudence, l'augmentation est sensible lorsqu'elle excède 10% par rapport au précédent loyer. Il s'ensuit que si l'augmentation est de peu d'importance parce qu'elle n'excède pas 10%, le défaut de motivation ne saurait avoir pour effet de rendre le nouveau loyer convenu nul. Or, dans l'exemple précité, cette différence de Fr. 50.-/mois correspond à 2.63%. On est donc loin des 10%, raison pour laquelle le locataire a finalement été débouté, puisqu'il a manifestement abusé de son droit en invoquant la nullité du loyer pour défaut de motivation suffisante de la formule officielle, alors que la hausse ne s'élevait que de 2.63%.



XAVIER DISERENS
Avocat
Chargé de cours auprès de USPI formation

Burysek & Diserens
Rue du Grand-Chêne 6
1003 Lausanne (CH)
(tél) + 41 21 317 57 70
(fax) + 41 21 317 57 77
www.etude-avocat.com