Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.169/2002 /ech

Arrêt du 16 octobre 2002
Ire Cour civile

Les juges fédéraux Walter, président de la Cour,
Corboz, Klett, Favre et Chaix, juge suppléant,
greffier Ramelet.

Dame A._____,
demanderesse et recourante, représentée par Me Guillaume Perrot, avocat, rue Centrale 5, case postale 3149, 1002 Lausanne,

contre

X._____
défenderesse et intimée, représentée par Me Philippe Richard, avocat, Petit-Chêne 18, case postale 2593, 1002 Lausanne.

contrat de bail; contestation du loyer initial

(recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 10 avril 2002)

Faits:
A.
A.a Depuis 1994, dame A._____ occupait avec son époux et leurs deux enfants un appartement de quatre pièces avec balcon d'une superficie de 100 m2 situé à Lausanne, dans le quartier dénommé "sous- gare". Le loyer net s'élevait à 1'705 fr. plus 200 fr. à titre d'acompte de charges. Le délai de résiliation de ce contrat était de six mois pour le 1er octobre de chaque année.

A une date indéterminée, les époux A._____ se sont séparés. Le mari de dame A._____ a quitté le domicile conjugal pour prendre à bail un appartement dans le quartier "sous-gare", où se trouvait également l'école fréquentée par les enfants du couple.
A.b Le 18 janvier 1999, le propriétaire de l'appartement en cause, qui souhaitait désormais occuper les lieux, a résilié le bail pour le 1er octobre suivant. Dame A._____ a contesté ce congé devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne. Lors de l'audience de conciliation du 11 mai 1999, les parties sont convenues de prolonger le bail "de façon ultime et définitive" jusqu'au 1er décembre 1999.

Après la tenue de cette audience, dame A._____ a commencé à rechercher un nouvel appartement. Le 11 juin 1999, elle a ainsi rempli une formule de préinscription auprès de la régie immobilière Y._____ SA (ci-après: la régie) concernant un appartement de cinq pièces, d'une surface de 115 m2, sis au premier étage d'un immeuble du quartier "sous- gare" bâti au boulevard de Grancy; elle a précisé dans cette formule que son activité d'acupunctrice indépendante lui assurait un revenu mensuel de 7'000 fr. Il n'a pas été retenu que dame A._____ se soit inscrite auprès d'autres régies ou ait répondu à des annonces parues dans la presse.

Le 17 juin 1999, la régie a pris acte de la candidature de dame A._____ et lui a précisé que l'appartement allait être rénové, de sorte que le montant du loyer ainsi que la date de location ne pourraient être communiqués qu'ultérieurement.

Dans l'intervalle, dame A._____ a sollicité de son bailleur qu'il accepte une prolongation du bail. Celui-ci a refusé et saisi la commission de conciliation d'une demande tendant à faire constater la validité de la résiliation pour le 1er décembre 1999, avec ordre de libérer les lieux pour cette date. Le 29 octobre 1999, dame A._____ a elle-même saisi la commission de conciliation dans le but d'obtenir une prolongation de son bail au 1er avril 2000. Devant ladite commission, un accord a été trouvé entre dame A._____ et le bailleur, lequel a accepté de reporter le départ de la locataire au 15 décembre 1999, moyennant paiement du loyer du mois entier.
Le 19 novembre 1999, dame A._____ a conclu avec X._____, représentée par la régie, un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement pour lequel elle s'était inscrite. Le loyer mensuel net a été fixé à 2'200 fr. plus 145 fr. à titre d'acompte de charges et une garantie bancaire d'un montant de 6'600 fr. a été prévue. L'entrée en possession a été fixée au 15 décembre 1999. Les travaux effectués par la régie dans cet appartement ont essentiellement consisté à créer une cuisine à la place de l'ancienne chambre de bonne, l'ancienne cuisine devenant la salle à manger, à installer une seconde salle d'eau avec douche et WC et à modifier les matériaux du sol de certaines pièces. Ces travaux ont entraîné un coût total de 177'129 fr. 90.
B.
Ayant appris par la régie que le loyer acquitté par le précédent locataire s'élevait à 1'160 fr. plus 145 fr. d'acompte de charges, dame A._____ a saisi, le 7 janvier 2000, la commission de conciliation d'une contestation de loyer initial. La conciliation ayant échoué, elle a porté le litige devant le Tribunal des baux du canton de Vaud, concluant à une réduction de son loyer au montant mensuel de 1'500 fr., à une diminution de sa garantie locative au montant de 4'500 fr. et au remboursement des fractions de loyers versées en trop et excédant la limite admissible.

Par jugement dit préjudiciel du 3 mai 2001, le Tribunal des baux a déclaré irrecevable la requête en contestation du loyer initial présentée par dame A._____ à l'encontre de X._____.

Statuant sur le recours de la demanderesse par arrêt du 10 avril 2002, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois l'a rejeté et confirmé le jugement entrepris. En substance, les juges cantonaux ont considéré que dame A._____ ne pouvait se prévaloir d'une situation de contrainte qu'elle avait elle-même provoquée en se contentant d'une très brève prolongation de bail, "incompatible avec l'utilisation normale des possibilités de prolongation". Par ailleurs, vu l'ampleur des transformations effectuées dans l'appartement, il n'était pas possible d'admettre que la chose louée fût restée identique.
C.
Dame A._____ exerce un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elle conclut à ce que l'arrêt cantonal soit réformé en ce sens que sa requête en contestation du loyer initial est déclarée recevable.

L'intimée propose le rejet du recours.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 S'agissant d'un bail reconductible tacitement, c'est-à-dire d'un bail de durée indéterminée (ATF 114 Il 165 consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante doit être établie en fonction de la baisse requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (art. 36 al. 5 OJ; ATF 118 II 422 consid. 1). La réduction demandée étant de 700 fr. par mois, on obtient un total de 168'000 fr. Le recours est donc recevable au regard de l'art. 46 OJ.
1.2 Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). Il ne permet en revanche pas d'invoquer la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 2e phrase OJ) ou la violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c et les arrêts cités).

Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ; ATF 127 III 248 ibidem). Dans la mesure où une partie recourante présente

un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 127 III 248 consid. 2c). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours n'est pas ouvert pour se plaindre de l'appréciation des preuves et des constatations de fait qui en découlent (ATF 127 III 543 consid. 2c; 126 III 189 consid. 2a; 125 III 78 consid. 3a).

Si le Tribunal fédéral ne saurait aller au-delà des conclusions des parties, lesquelles ne peuvent en prendre de nouvelles (art. 55 al. 1 let. b in fine OJ), il n'est lié ni par les motifs qu'elles invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par ceux de la décision cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a). Le Tribunal fédéral peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant; il peut aussi rejeter un recours en opérant une substitution de motifs, c'est-à-dire en adoptant une autre argumentation juridique que celle retenue par la cour cantonale (ATF 127 III 248 consid. 2c).
2.
La recourante reproche à l'autorité cantonale d'avoir violé le droit fédéral en considérant qu'elle ne remplissait pas les conditions de l'art. 270 al. 1 CO permettant de contester le loyer initial.
2.1 Hormis des exigences dont la réalisation n'est en l'espèce pas remise en cause, l'art. 270 al. 1 CO soumet la contestation du loyer initial aux conditions suivantes: soit le locataire a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale (let. a, première hypothèse); soit il a été contraint de le conclure en raison de la situation du marché local (let. a, seconde hypothèse); soit le loyer a été sensiblement augmenté par rapport au loyer payé par le précédent locataire "pour la même chose" (let. b) (ATF 120 II 341 consid. 5a, p. 347). Ces conditions sont alternatives; autrement dit, il suffit que l'une d'entre elles soit remplie pour qu'il faille entrer en matière sur la demande de contestation du loyer initial (arrêt 4C.367/2001 du 12 mars 2002, consid. 3a). C'est au locataire de prouver la réalisation de ces conditions (Higi, Commentaire zurichois, n. 79 ad art. 270 CO; Lachat, Le bail à loyer, p. 261).

Lors de la révision du droit du bail, l'art. 270 CO est apparu comme étant l'une des dispositions les plus controversées du nouveau droit (Lachat, op. cit., p. 259; Weber/Zihlmann, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 270 CO). Le résultat législatif final constitue un compromis entre la solution du Conseil fédéral, qui ne soumettait à aucune condition la contestation du loyer initial, et celle qui préconisait l'abandon pur et simple de la disposition (Higi, op. cit., n. 10 ad art. 270 CO; SVIT-Kommentar Mietrecht II, n. 1-4 ad art. 270 CO). La doctrine est encore aujourd'hui partagée sur la question de savoir si cette norme consacre véritablement une exception au principe de la fidélité contractuelle - "pacta sunt servanda" - ce qui tendrait à justifier une interprétation restrictive de la disposition (Honsell, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 6e éd., p. 235; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 6 ad art. 270 CO; Weber/Zihlmann, op. cit., n. 1 ad art. 270 CO) ou si, au contraire, la notion de contrainte doit être interprétée plutôt largement (Lachat, op. cit., p. 260; Tercier, Les contrats spéciaux, 2e éd., n. 2035a, p. 250; Higi, op. cit., n. 7 à 9 ad art. 270 CO). Contrairement à ce que soutiennent certains auteurs, la
question n'a pas été tranchée par le Tribunal fédéral dans l'ATF 114 II 74 consid. 3a, rendu à propos de l'art. 17 AMSL.

La notion de contrainte figurant à l'art. 270 al. 1 let. a CO suppose que le locataire ait de bonnes raisons de changer de logement et que l'on ne puisse attendre de lui qu'il renonce à une occasion qui se présente, et ceci parce que les motifs de nécessité personnelle ou familiale ou la situation sur le marché local du logement sont tels qu'une renonciation serait déraisonnable (ATF 114 II 74 consid. 3c; Habermacher-Droz, Pratique récente en matière de loyers, Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1992, p. 20).
2.2 Lorsque le bail antérieur est résilié par le bailleur, il est évident que le locataire a des motifs personnels, voire familiaux, de changer de logement. Reste encore à déterminer si cette résiliation engendre une contrainte au sens qui vient d'être défini, de nature à faire apparaître une renonciation à conclure le nouveau bail comme déraisonnable.
Ce sera assurément le cas lorsque le contrat est résilié avec effet immédiat en application des art. 257d et 257f CO (Higi, op. cit., n. 44 ad art. 270 CO).

Lorsque le bail du locataire a été résilié pour l'échéance du contrat, la réponse va dépendre des circonstan-

ces. Il convient notamment d'examiner si le locataire a épuisé les possibilités de prolongation de bail qui lui étaient ouvertes; on ne saurait toutefois lui reprocher d'avoir accepté par transaction une prolongation plus courte que le maximum légal (SVIT-Kommentar, op. cit., n. 9 ad art. 270 CO).

Entrent également en ligne de compte le nombre des démarches entreprises par le locataire pour se loger ailleurs, ainsi que la capacité financière de l'intéressé (arrêt 4C.367/1990 du 9 juillet 1991, consid. 2b, in: Cahiers du bail (CdB) 1/1992 p. 12; Habermacher-Droz, op. cit., p. 21). S'agissant des recherches de logement, la jurisprudence zurichoise précise qu'elles doivent avoir une certaine intensité, sans toutefois atteindre celle qu'on exige du locataire qui arrive au terme d'une seconde prolongation de bail (arrêt du 4 septembre 1992 de l'Obergericht de Zurich, in: Blätter für Zürcherische Rechtsprechung, vol. 91/92, 1992/1993, no 73 p. 263).

Le temps à disposition du locataire pour trouver un nouveau logement est un critère à prendre en compte, mais seule doit importer la période qui lui restait pour se reloger au moment où il a signé le nouveau bail; la durée totale séparant le moment à partir duquel le locataire a su qu'il devait quitter les lieux et l'échéance du bail n'est déterminante que dans la mesure où le locataire est resté inactif, attendant le dernier moment pour agir (cf. arrêt 4C.121/1999 du 28 juillet 1999, consid. 2d). Cette dernière jurisprudence s'accorde parfaitement avec la protection contre les loyers abusifs instaurée par l'art. 270 CO, laquelle suppose cependant que le locataire agisse de manière raisonnable et responsable, comme cela ressort d'autres dispositions du droit du bail (cf. art. 257f al. 1, 257g al. 1, 257h CO).
2.3 En l'espèce, la cour cantonale a admis à juste titre que, lors de la signature du bail litigieux le 19 novembre 1999, la recourante se trouvait dans une situation de contrainte. Ayant accepté une prolongation "ultime et définitive" de son précédent bail jusqu'au 1er décembre suivant, elle avait moins d'un mois à disposition pour trouver un logement adapté à sa condition familiale; à considérer la conjoncture notoirement difficile qui règne sur le marché des appartements locatifs en ville de Lausanne, il aurait été manifestement déraisonnable de renoncer à conclure le bail litigieux. Toutefois, pour juger de l'existence d'une situation contraignant le locataire à conclure le bail, comme l'entend le droit fédéral, il convient de tenir compte de l'ensemble des circonstances du cas particulier (ATF 114 II 74 consid. 3c).

Or il ressort des constatations cantonales, qui lient le Tribunal fédéral en instance de réforme (art. 63 al. 2 OJ), que la recourante ne s'est souciée de trouver un nouveau logement que quatre mois après avoir pris connaissance de la résiliation de son bail. Cette inaction est d'autant plus surprenante que, d'une part, elle souhaitait limiter ses recherches à un quartier très précis de Lausanne et que, d'autre part, elle a accepté - au regard de ce que la loi autorise (art. 272 CO) - une prolongation excessivement brève de son bail. A cela s'ajoute le fait que la recourante n'a rempli qu'une seule formule de préinscription pour un unique appartement, dont elle ignorait la date de mise à disposition sur le marché, l'ampleur des rénovations prévues et le montant du loyer. Ces informations avaient pourtant une importance déterminante sur les recherches de logement et les démarches en vue de prolonger son ancien bail qu'aurait dû entreprendre la recourante.

Dans ces conditions, la recourante apparaît être la principale responsable de la situation de contrainte dont elle se plaint. Une utilisation normale des possibilités légales de prolongation de bail, une information complète sur son nouveau logement ainsi que quelques efforts de recherches d'autres appartements lui auraient très vraisemblablement évité d'avoir à signer le bail litigieux une dizaine de jours avant la date prévue pour quitter son ancien logement. Par conséquent, la demanderesse ne peut se prévaloir d'une situation de contrainte au sens de l'art. 270 al. 1 let. a CO, ainsi que l'a bien vu la cour cantonale.
3.
3.1 Indépendamment de toute contrainte, la loi admet la recevabilité de la contestation du locataire si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (art. 270 al. 1 let. b CO). Une augmentation de 89.65% du précédent loyer net, telle qu'elle a été constatée en l'espèce, constitue indiscutablement une augmentation sensible, dès lors qu'elle dépasse le taux limite de 10 % mentionné en doctrine (Higi, op. cit., n. 50 ad art. 270 CO; Lachat, op. cit., p. 260; Weber/Zihlmann, op. cit., n. 5 ad art. 270 CO; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 20 ad art. 270 CO). Se pose cependant la question de savoir si, en raison des travaux entrepris par l'intimée dans l'appartement litigieux, le nouveau loyer concerne toujours la "même chose".

3.2 L'art. 270 al. 1 let. b CO part de la présomption que toute augmentation sensible de loyer peut être source d'un abus, qui justifie, à la demande du locataire, un contrôle de l'autorité judiciaire. En effet, le simple changement de locataire ne saurait à lui seul expliquer une hausse de loyer (Higi, op. cit., n. 48 ad art. 270 CO).

Lorsque le changement de locataire s'accompagne de modifications de la chose louée, on pourrait se demander si la présomption rappelée ci-dessus conserve toute sa force. II faut partir du but de la loi qui, à l'instar de l'ancienne réglementation, tend à limiter les pratiques rencontrées chez de nombreux bailleurs de profiter d'un changement de preneur pour procéder à une augmentation massive du loyer (Barbey, L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, p. 24 s. et les références). Or il est notoire que les bailleurs sont généralement amenés, ce qui va dans l'intérêt d'une meilleure qualité du parc locatif suisse, à effectuer des travaux d'entretien ou de rénovation (plus ou moins lourde) lors de chaque changement de locataire. Dès lors, dénier la recevabilité d'une contestation de loyer au seul motif que le bailleur a entrepris des travaux dans l'objet proposé en location, reviendrait à rendre la loi lettre morte.

Au surplus, le texte de l'art. 270 al. 1 let. b CO, qui mentionne uniquement le critère de l'augmentation sensible du loyer, indépendamment de toute autre circonstance, ne se prête pas à l'interprétation proposée par la cour cantonale, qui veut exclure toute contestation du loyer initial si le logement a subi des transformations d'une certaine ampleur (cf., à ce propos, l'opinion convaincante de Higi, op. cit., n. 49 ad. art. 270 CO).

Quant à l'emploi dans le texte légal des mots "la même chose" ("dieselbe Sache", "la stessa cosa"), il confirme simplement que l'objet loué, pour permettre une véritable comparaison, doit conserver les mêmes caractéristiques que par le passé, notamment la même surface et le même nombre de pièces.
3.3 En l'occurrence, les travaux effectués par la défenderesse dans l'appartement litigieux n'ont modifié ni sa surface, ni son nombre de pièces. La cuisine a été déplacée dans une pièces autrefois affectée au logement d'une bonne; une nouvelle salle d'eau a été créée - à côté de l'ancienne salle de bains dont la surface s'est trouvée réduite d'autant - de manière à recevoir une douche et des WC. Enfin, le revêtement du sol a été modifié dans certaines pièces et des travaux d'entretien usuel ont été exécutés. Le coût de ces interventions, soit 177'129 fr. 90, démontre leur ampleur, mais n'est pas déterminant en tant que tel.

II est certain que les travaux effectués dans l'appartement de la recourante lui procurent un confort accru et une utilisation meilleure de l'espace. Le volume total de l'appartement n'a cependant pas été modifié, de sorte que la chose louée, certes améliorée, est fondamentalement restée la même. Il serait contraire au but poursuivi par la loi de priver la locataire, au stade de la recevabilité de son action, de son droit de faire contrôler le caractère éventuellement abusif du nouveau loyer. Comme la requête de la recourante en contestation du loyer initial est ainsi recevable, la Chambre des recours a enfreint le droit fédéral pour ne pas l'avoir reconnu. Il incombera à celle-ci de statuer sur le fond du litige et d'apprécier notamment si les rénovations et transformations effectuées par la défenderesse sont de nature à justifier le loyer contesté.
4.
En définitive, le recours doit être admis et l'arrêt attaqué annulé, la cause étant renvoyée à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Vu l'issue de la procédure, les frais seront mis à la charge de l'intimée qui succombe, laquelle devra aussi payer une indemnité à titre de dépens à son adverse partie (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est admis, l'arrêt attaqué est annulé et la cause est renvoyée à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
2.
Un émolument judiciaire de 3'000 fr. est mis à la charge de l'intimée.
3.
L'intimée versera à la recourante une indemnité de 3'500 fr. à titre de dépens.
4.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud.
Lausanne, le 16 octobre 2002
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse

Le président: Le greffier: