

VD_FINDINFO HC / 2014 / 459 vom 5. Juni 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-06-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___459

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 459 du 5 juin 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 459 del 5 giugno 2014

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, LOYER, FORMULE OFFICIELLE, RECONNAISSANCE DE DETTE, ABUS DE DROIT, CAS CLAIR, DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ | 257d CO, 270 al. 2 CO, 257 CPC (CH), 308 CPC (CH), 314 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

Le litige porte sur une ordonnance prononçant l'irrecevabilité d'une requête d'expulsion déposée en vertu de la procédure en protection des cas clairs. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 43 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, le loyer mensuel, charges comprises, s'élève à 1'730 francs. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). b) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours. Interjeté en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43).

E. 3

a) L'appelante fait valoir que malgré l'absence de signature de la part des parties au contrat de bail, leur relation contractuelle avait débuté le 1^{er} avril 2010, le locataire ayant versé le loyer mensuel de 1'730 fr. dès cette date et jusqu'au mois de mai 2013. L'appelante

reproche au premier juge d'avoir fait preuve d'arbitraire en admettant la nullité du loyer initial en relation avec la procédure d'expulsion, ce qui aurait pour effet l'admission de l'usage à titre gratuit du logement en question et détournerait le contrat de bail de son but. L'appelante relève pour le surplus que la nullité partielle du bail est une exception qui doit être, le cas échéant, soulevée par le locataire ; or, celui-ci n'avait jamais contesté le paiement des loyers ni invoqué une exception. b/aa) Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque deux conditions cumulatives sont remplies, soit lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et si la situation juridique est claire (let. b). Un état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé au sens de l'art. 257 al. 1 let. a CPC lorsqu'il peut être établi sans délai ni démarches particulières, les preuves étant en général apportées par pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1.1 ; ATF 138 III 620 c. 5.1.1, SJ 2013 I 283). Une situation juridique claire suppose que l'application du droit conduise à un résultat sans ambiguïté, ce qui n'est en règle générale pas le cas si l'application d'une norme exige une décision en équité ou relève de l'appréciation (ATF 138 III 123 c. 2.1.1). b/bb) Le droit du bail est caractérisé par de strictes exigences de forme (TF 4A_374/2012 du

E. 6

novembre 2012). Selon l'art. 269d CO, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation, l'avis de majoration devant parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton (al. 1). Les majorations de loyer sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle (al. 2 let. a). Selon l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. L'usage de la formule officielle tend à assurer au locataire une information adéquate sur le loyer précédent ainsi que sur les possibilités et la procédure de contestation du loyer initial (ATF 121 III 56). La mention de l'ancien loyer et les motifs doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la majoration, pour qu'il puisse décider, en toute connaissance de cause, de contester le nouveau loyer ou de s'en accommoder (ATF 121 III 364). En principe, la remise de la formule officielle doit avoir lieu lors de l'entrée en possession au plus tard ; toute notification au-delà de ce délai équivaut à l'absence de notification (ATF 121 III 56). Un vice de forme dans la notification du loyer initial implique la nullité non du bail mais du loyer initial ; il entraîne la faculté pour le juge de fixer (librement) le loyer approprié ; en cas d'omission abusive de la forme prescrite pour éviter la contestation d'une augmentation importante du loyer, le juge peut retenir le loyer payé par le précédent locataire par application analogique de l'art. 269d CO (ATF 120 II 341). Une modification consensuelle du contrat ne permet de renoncer aux exigences de forme que s'il est établi que le locataire a été informé de la possibilité de contester la modification de loyer, qu'en renonçant à la formule officielle, il a également renoncé par avance en toute connaissance de cause à cette possibilité et, surtout, que l'on puisse exclure qu'il a agi sous la pression (ATF 123 III 70 c. 3; CACI 3 avril 2013/186, CdB 2013 p. 120). L'absence de notification sur formule officielle du loyer initial n'affecte ni la possibilité pour les parties au contrat de bail de résilier ce contrat pour l'échéance ni la convention de celles-ci fixant la date à laquelle le loyer doit être versé. Le vice n'a de conséquence que pour le montant du loyer convenu. La formule officielle ayant un but d'information, le locataire ne doit pas être désavantagé du fait que cette dernière ne lui a pas été donnée ; cependant, dès le moment où il a reçu les informations nécessaires, on doit en

principe admettre qu'il doit agir sans retard (ATF 137 III 547 c. 2.3). Selon la jurisprudence, l'absence de formule officielle ne doit pas être abusivement invoquée par le locataire ; commet un abus de droit le locataire qui s'oppose à une résiliation selon l'art. 257d al. 2 CO en invoquant le vice de forme, alors qu'il a régulièrement versé son loyer durant sept ans et qu'il a attendu qu'il soit statué sur son expulsion pour le faire valoir (TF 4C.315/2000 du 5 février 2001 c. 4a et c, in CdB 2001 p. 79 ; TF 4A_38/2013 du 12 avril 2013 c. 2.2). Il n'est en effet pas imaginable que le vice de forme conduise à une cession de l'usage du logement à titre gratuit, alors que les parties s'étaient entendues en tout cas sur le caractère onéreux de cette cession. Ainsi, lorsque le locataire apprend le vice de forme quelques jours avant l'audience d'expulsion, il commet un abus de droit en invoquant ce moyen, car il recherche, par un moyen découvert en dernière minute, non pas à réduire son loyer, mais à justifier l'absence de son versement (CdB 2001 p. 79). Dans l'arrêt TF 4A_38/2013 du 12 avril 2013 c. 2.1, le Tribunal fédéral a certes nuancé, dans le cadre d'une procédure portant sur le montant du loyer, les considérations relatives à l'abus de droit, retenant que celui-ci ne pouvait découler du seul fait d'avoir payé le loyer pendant longtemps sans discuter, l'abus de droit ne pouvant résulter que du fait qu'informé du vice de forme, le locataire omet de protester dans un délai raisonnable et de le contester devant l'autorité, validant ainsi le montant convenu et guérissant les effets du vice de forme. Il n'a cependant nullement remis en cause l'arrêt cité in CdB 2001 p. 79, lorsqu'une procédure d'expulsion fondée sur l'art. 257d al. 2 CO est en jeu (c. 2.2). c) En l'espèce, l'intimé n'a ni payé le loyer de mai 2013 dans le délai comminatoire ni versé les loyers subséquents. Dans sa lettre du 30 janvier 2014, il a confirmé devoir à l'appelante les arriérés de loyer mentionnés par cette dernière dans le relevé de compte produit en annexe de son courrier du 27 janvier 2014, soit un montant total de 17'300 fr. au 1^{er} février 2014, tout en faisant valoir un arrangement avec le propriétaire quant au paiement de ces arriérés. Le premier juge a nié tout caractère ferme et définitif à cette reconnaissance de dette, au motif qu'il n'était pas établi que l'intimé aurait volontairement et consciemment refusé de contester le loyer initial, et a dès lors retenu d'office la nullité partielle du bail quant au montant du loyer. Or, le droit privé ne prévoit pas un contrôle d'office par une autorité des montants convenus ; il appartient au locataire de prendre l'initiative de contester le loyer initial (ATF 137 III 547 c. 2.3). Partant, l'absence d'élément au dossier et d'une détermination sur l'appel, permettant de supposer une contestation par l'intimé aux fins d'une fixation judiciaire du loyer, démontrent que l'omission d'informer l'intimé du loyer par formule officielle ne portait pas à conséquence. Dès lors, la motivation et la solution retenues par la premier juge ne permettent pas de retenir que le cas n'était pas clair au sens de l'art. 257 al. 1 let. a CPC. De surcroît, si l'intimé avait invoqué le moyen tiré de la nullité partielle du loyer initial, celui-ci aurait été abusif au sens de la jurisprudence citée in CdB 2001 p. 79, car il équivaldrait à permettre au locataire d'obtenir une cession de l'usage du logement à titre gratuit. On ne saurait être plus large lorsque le juge entend constater d'office la nullité du congé, comme en l'espèce. Par ailleurs, l'intimé n'ayant pas payé l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire de trente jours à la suite de la mise en demeure de la bailleuse, les conditions de l'art. 257d al. 2 CO sont réalisées. La résiliation est par conséquent valable. Le premier juge a donc nié à tort l'existence d'un cas clair. Cela ne conduit pas pour autant à annuler son ordonnance comme si celle-ci n'avait eu qu'une portée procédurale. Statuant sur une requête en cas clair, le premier juge a en effet examiné directement le fond du litige. Les intimés ayant été appelés à faire valoir leurs moyens en première et en deuxième instance et la cour de céans disposant d'un plein pouvoir d'examen, l'ordonnance attaquée

doit être réformée en ce sens que la requête d'expulsion est admise (CACI 7 février 2014/66). 4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis et l'ordonnance attaquée réformée en ce sens qu'il est ordonné à H._____ de quitter et rendre libres les locaux litigieux dans un ultime délai imparti par le juge de paix et, qu'à défaut de les quitter volontairement, il y sera contraint par la voie de l'exécution forcée selon les règles prévues par l'art. 343 al. 1 let. d CPC. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 240 fr., sont mis à la charge d'H._____ qui succombe. Ce dernier versera la somme de 990 fr. à N._____ SA, à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais de première instance (art. 11 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]). 5. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 773 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'intimé qui succombe à l'appel (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé versa la somme de 1'573 fr. à l'appelante, à titre de dépens et de remboursement de frais de deuxième instance (art. 12 TDC).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.