

VD_GERICHTE JL12.022516 vom 21. November 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-11-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL12.022516

FR: VD_GERICHTE JL12.022516 du 21 novembre 2012

IT: VD_GERICHTE JL12.022516 del 21 novembre 2012

Erwägungen

E. 1

L'appel est admis.

E. 1.1

Pour décider si la voie 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 consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; ATF 136 III 196 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). Le dies a quo de ce délai – dans l'optique du calcul de la valeur litigieuse – est la date de la décision cantonale. Il faut ensuite se placer à l'échéance de cette période de protection pour déterminer le terme de résiliation le

- 8 - plus proche (ATF 137 III 389 c. 1.1). Ces principes sont applicables en matière d'expulsion du locataire pour non paiement du loyer selon l'art. 257d CO (JT 2011 III 83; TF 4A_551/2009 du 6.10.2010, in CdB 2011 p. 18). En l'espèce, le loyer mensuel s'élevant à 15'000 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.2

Pour déterminer quel est le délai d'appel (10 ou 30 jours), il faut qualifier la procédure dans laquelle la décision attaquée a été rendue. Si la procédure sommaire est applicable, le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC), sinon de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, le bailleur a requis l'application de la procédure dans les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire, le délai d'appel est de dix jours. Le présent appel, interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), est recevable à la forme. 2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir de cognition (Jeandin, CPC commenté, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1249). Il peut être formé pour violation du droit ou 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle n'est ainsi pas liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489). Elle peut revoir librement

l'appréciation des faits sur la

- 9 - base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 136-148; JT 2011 III 43 c. 2; Hohl, *ibid.*, n. 2399 p. 435). En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance a été complété par les pièces au dossier. 3.

E. 2

Ordre est donné à A. _____ et Q. _____ de quitter immédiatement et de rendre libre de tous occupants et de tous objets leur appartenant la villa située Route des [...].

E. 3

Enjoindre tous agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée du présent jugement à intervenir, s'ils en sont requis.

E. 3.1

L'appelante soutient que la cause relève du cas clair, que le défaut de paiement des locataires est incontestable et incontesté et que les motifs invoqués par les intimés dans le cadre de la procédure en annulation du congé sont infondés et relèvent de l'abus de droit. Ainsi, les locataires n'auraient pas contesté le loyer initial dans le délai prévu par l'art. 271 (recte : 270) al. 1 CO. Quant à leurs allégations sur l'existence d'une transaction couplée, elles ne seraient pas pertinentes, dès lors que l'appelante a accepté la location pour les dépanner, leur projet d'installation d'une clinique dans la région ne relevant pas de son champ d'activité.

E. 3.2

Lorsque le locataire saisit parallèlement la commission de conciliation en contestation du congé, mais que les motifs invoqués à l'appui de la demande d'annulation du congé sont dénués de fondement, le juge de l'expulsion pourra faire application de l'art. 257 CPC (Colombini, *Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement du loyer* [art. 257d CO], in JT 2012 III 37; Meier, *Schweizerisches Zivilprozessrecht*, Zurich 2010, pp. 373 ss; Grolimund/Staehelin/Staehelin, *Zivilprozessrecht*, n. 54-56, pp. 357-358). Certes, selon une partie de la doctrine, il n'y a pas cas clair lorsque la demande d'expulsion est déposée alors que, préalablement, le congé a été ou pourrait être contesté (en ce sens, Lachat, *Procédure civile en matière de baux à loyer*, 2011, pp. 168-169, qui réserve uniquement les demandes d'annulation de congé anticipé qui n'ont manifestement aucune chance de succès et consacrent un abus manifeste de procédure). Cette approche, trop restrictive, doit toutefois être rejetée. La seule contestation du congé devant l'autorité de conciliation ne saurait

- 10 - impliquer un examen plus restrictif de la notion de cas clair (CACI 18 août 2011/199, JT 2011 III 146; CACI 14 septembre 2011/25, CdB 2012 p. 25).

E. 3.3

En l'espèce, les intimés ont saisi l'autorité de conciliation dans le délai de trente jours de l'art. 273 al. 1 CO, afin de contester le congé qui leur avait été signifié. Conformément à la jurisprudence de la cour de céans, la contestation du congé devant l'autorité compétente ne s'oppose toutefois pas à ce que l'expulsion soit prononcée selon la procédure pour cas clairs que si les motifs allégués par le locataire dans le cadre de la contestation du congé apparaissent vraisemblables, à défaut de quoi l'expulsion doit pouvoir intervenir dans le cadre d'une telle procédure. Il convient dès lors de déterminer si, au vu des circonstances du

cas d'espèce, l'expulsion peut être prononcée en application de l'art. 257 CPC et d'examiner, ce faisant, si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (JT 2011 III 146; cf. TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 5.1.1, TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.3.1, in SJ 2012 I 120).

E. 3.4

Les intimés n'ont pas contesté devant le premier juge le retard dans le paiement des arriérés réclamés. Le délai de trente jours imparti le 15 mars 2012 a commencé à courir le lendemain de la date à laquelle ce courrier a été distribué aux locataires, soit le 17 mars 2012, pour échoir le 16 avril 2012. Aussi, on peut considérer que l'art. 257d CO conférerait en l'espèce à l'appelante le droit de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO). L'expulsion a été requise en temps opportun, soit après l'expiration du bail.

E. 3.5.1

Il convient cependant d'examiner si les moyens allégués par les locataires auprès de la commission de conciliation apparaissent vraisemblables ou s'ils sont dénués de consistance.

- 11 -

E. 3.5.2

La conclusion d'un bail à loyer est en principe valable sans forme, sous réserve des art. 269d et 270 al. 2 CO. Aux termes de cette dernière disposition, 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. Le canton de Vaud a utilisé cette faculté en édictant la loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire du 7 mars 1993 (LFOCL; RSV 221.315). L'art. 4 LFOCL prévoit qu'il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts en location, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5% du parc locatif. Un arrêté du Conseil d'Etat du 9 juillet 2001 (ALFOCL; RSV 221.315.1), entré en vigueur le 1er août 2001, a constaté l'état de pénurie au 1er juin 2001 et rendu obligatoire l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire. L'usage de la formule officielle est donc nécessaire, dans le canton de Vaud, pour tout nouveau bail (JT 2009 III 9). Selon la jurisprudence, en cas de contestation du loyer initial, il appartient au juge de fixer le loyer admissible (ATF 137 III 547 c. 2; ATF 124 III 62 c. 2a; ATF 120 II 341 c. 5d); jusqu'à la fixation du loyer, il est exclu que le locataire tombe en demeure selon l'art. 257d CO (ATF 120 II 341 c. 6c). Lorsque le bailleur ne fait pas usage de la formule officielle obligatoire lors de la conclusion d'un bail, cela entraîne la nullité partielle du contrat, sous l'angle de la fixation du montant du loyer, et il appartient alors au juge de déterminer le loyer initial en se fondant sur toutes les circonstances du cas (ATF 137 III 547 c. 2; ATF 124 III 62, JT 1998 I 612; ATF 120 II 341; JT 2009 III 9). La nullité partielle du contrat peut être invoquée en tout temps, sous réserve de l'abus de droit (Dietschy, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 81 ad art. 270 CO, pp. 967-968). Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. L'adjectif "manifeste" indique qu'il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit. Les cas typiques sont l'absence d'intérêt à l'exercice

- 12 - d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (TF4C.33/2006 du 29 mars 2006 c. 3.2; ATF 129 III 493 c. 5.1, JT 2004 I 49). De manière générale, ce n'est pas au locataire de prouver qu'il ignorait les conditions de forme et les droits qui en résultaient pour lui; c'est uniquement lorsqu'il est établi qu'il s'est rendu compte d'un vice de forme et s'est abstenu de protester dans le dessein d'en tirer profit ultérieurement qu'un abus de droit peut le cas échéant lui être opposé (ATF 113 II 187 c. 1a). Le cocontractant qui conteste le loyer après l'avoir accepté ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi, puisque la loi prévoit précisément un tel droit (Fetter, La contestation du loyer initial, thèse 2005, n. 230, p. 106; TF 4A_129/2011 du 28 avril 2011 c. 2.4.2). L'absence de formule officielle ne doit cependant 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 pendant 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; CREC I 22 décembre 2009/652). L'absence de notification sur formule officielle n'affecte donc ni la possibilité pour chacune des parties de résilier le contrat pour l'échéance, ni la convention des parties 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 - conformément au mécanisme général en matière de contestation des loyers - qu'il doit agir sans retard (ATF 137 III 547 c. 2.3, rés. in JT 2012 II 187 et les réf. citées). L'abus de droit a été nié dans le cas où le locataire avait invoqué en mai 2008 le vice tiré de l'absence d'utilisation de la formule officielle pour le loyer initial, alors que le bail avait débuté en novembre

- 13 - 2007 et qu'il avait continué à payer le loyer qu'il estimait conforme dans l'attente de la fixation judiciaire du loyer (CREC I 25 août 2009/434; CREC I 22 janvier 2008/29).

E. 3.5.3

En l'espèce, le bail à loyer, valable dès le 1er janvier 2011, a été conclu avec des ressortissants français qui ne semblaient pas au courant des particularités du bail à loyer suisse. Le dossier ne contient pas d'éléments permettant d'inférer que les locataires se seraient aperçus du vice de forme en rapport avec l'obligation d'utiliser la formule officielle pour le loyer initial (art. 270 al. 2 CO) – particularité vaudoise due à la pénurie de logements dans le canton –, avant que ce vice ne soit invoqué par leur conseil dans le cadre de la requête en conciliation. On ne peut donc pas retenir que les locataires se seraient abstenus de protester pendant un certain laps de temps pour en tirer profit. Dès lors qu'il n'apparaît pas que les locataires aient eu connaissance du vice de forme et compte tenu de la courte durée des relations de bail les liant à l'appelante, l'abus de droit ne peut pas être retenu in casu. A tout le moins, le cas n'est pas clair au sens de la jurisprudence précitée (cf. supra c. 3.3).

E. 3.5.4

Au regard de la jurisprudence précitée et des circonstances de l'espèce, les moyens allégués par les intimés à l'appui de leur requête de conciliation, en tant qu'ils concernent en particulier le vice de forme du loyer initial, n'apparaissent pas dénués de consistance. Il faut

donc constater que le moyen de l'appelante, mal fondé, doit être rejeté. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner si les intimés ont invoqué valablement l'existence d'une transaction couplée ou d'un congé- représailles, leur expulsion selon la procédure de protection pour cas clairs étant déjà exclue pour les motifs qui précèdent. 4. En définitive, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et la décision querellée confirmée.

- 14 - 5. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 850 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010]; RSV 270.11.5), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC. Il y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à déposer une réponse.

E. 4

Par courrier recommandé du 15 mars 2012, Y. _____ SA a mis en demeure les locataires de s'acquitter de la somme de 25'000 fr. représentant les arriérés de loyer de février 2012 (15'000 fr.) et de mars 2012 ("10'000 fr. selon accord"). Ce courrier comprenait la signification qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours, le bail serait résilié pour défaut de paiement, conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

- 6 - Dans une lettre recommandée du 11 avril 2012, les locataires, affirmant avoir reçu la sommation du bailleur le 16 mars 2012, ont sollicité de la bailleuse un délai de paiement des loyers dus pour la date du 30 juin 2012. Ils rappelaient que la location de la villa, dans laquelle ils n'avaient emménagé qu'en août 2011 tout en servant les loyers dès janvier 2011, était liée à la réalisation d'un projet d'entreprise, avec notamment [...], dont le bouclage financier avait été retardé de plusieurs mois et qu'un décalage de trésorerie s'en était suivi. Par formule officielle du 20 avril 2012, la bailleuse, en l'absence de nouvelles des locataires, a notifié à chacun d'eux la résiliation de leur bail pour le 31 mai 2012. Le 7 mai 2012, la bailleuse a accusé réception du courrier des locataires du 11 avril 2012, a déclaré maintenir sa résiliation et a notamment indiqué que les locataires n'avaient pas régularisé leur situation.

E. 5

Le 18 mai 2012, A. _____ et Q. _____ ont déposé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de Riviera-Pays d'Enhaut une requête de conciliation aux termes de laquelle ils ont conclu à l'annulation du congé du 20 avril 2012, à la constatation de la nullité du loyer fixé dans le bail du 22 décembre 2010, à la fixation d'un loyer mensuel de l'objet loué à un montant ne dépassant pas 10'000 fr. par mois, à ce que la bailleuse leur doive immédiat paiement de la somme de 112'500 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mai 2011 (terme moyen) ou, subsidiairement, à autoriser les locataires à compenser la somme de 112'500 fr., avec intérêts à 5% dès le 1er mai 2011, sur les loyers courants. Ils faisaient notamment valoir qu'ils n'avaient pas reçu la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion du bail, que le bailleur était étroitement lié à [...] – administrateur de fait de Y. _____ SA – qui avait octroyé une réduction de loyer de 5'000 fr. en raison de défauts de la chose louée, qu'il existait une transaction couplée au vu de l'accord sur le prix et le paiement de sept mois et demi de loyer portant

- 7 - sur une somme de 112'500 fr., que la résiliation avait été prononcée alors que la partie locataire avait fait valoir des prétentions dans le cadre de la procédure initiée le 18 mai 2012 devant la commission de conciliation, soit qu'il s'agissait d'un congé-représailles.

E. 6

Le 8 juin 2012, Y. _____ SA a saisi la Justice de paix du district de la Riviera-Pays d'Enhaut d'une requête d'expulsion en cas clair (art. 257 CPC).

E. 7

Par communication au Juge de paix du district Riviera-Pays d'Enhaut, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a déclaré qu'elle avait été saisie d'une requête en annulation de congé présentée par les locataires, mais qu'elle n'entendait pas l'examiner avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion. En droit : 1.

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