

VD_GERICHTE JL12.040118 vom 8. März 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-03-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL12.040118

FR: VD_GERICHTE JL12.040118 du 8 mars 2013

IT: VD_GERICHTE JL12.040118 del 8 marzo 2013

Erwägungen

E. 10

janvier 2013, sont recevables et seront prises en considération dans la mesure utile. En revanche, le formulaire de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail du 18 octobre 2007 produit par l'intimé pouvait l'être devant l'autorité de première instance et est ainsi irrecevable. 3. a) L'appelant fait valoir que son droit d'être entendu a été violé, la réponse du bailleur ne lui ayant pas été transmise et l'ordonnance d'expulsion ayant été rendue sans audience. b) L'intimé a procédé devant le premier juge selon la procédure du cas clair de l'art. 257 CPC, qui est soumise à la procédure sommaire des art. 252 ss CPC. La procédure sommaire est introduite par une requête (art. 252 CPC). Lorsque la requête ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (art. 253 CPC). A moins que la loi n'en dispose autrement, le tribunal peut renoncer aux débats et statuer sur pièces (art. 256 al. 1 CPC). La renonciation aux débats ne se justifie que lorsque

- 9 - l'occasion a été donnée à la partie défenderesse de prendre position par écrit sur la requête et que des débats se révèlent superflus (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 2 ad art. 256 CPC). Les parties doivent être informées à l'avance de la décision de renoncer aux débats de telle manière qu'elles puissent déposer d'éventuels titres supplémentaires et compléter leurs allégués; elles doivent disposer du temps nécessaire pour se prononcer sur tout document ou prise de position (Bohnet, op. cit., n. 3 ad art. 256 CPC; JT 2012 III 10). Sauf si la loi impose la tenue d'une audience (p. ex. : art. 273 CPC, art. 168, 171, 294 et 304 LP), le choix de la procédure orale ou écrite relève de l'appréciation du juge (Kaufmann, Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) Kommentar, Zurich 2011, n. 13 ad art. 253 CPC) et se fait en principe à réception de la requête (Mazan, Basler Kommentar, n. 13 ad art. 253 CPC; Kaufmann, op. cit., n. 4 ad art. 253 CPC), même si le juge conserve la faculté d'ordonner des débats après la réception de la détermination écrite (Kaufmann, op. cit., n. 4 ad art. 256 CPC). Le requérant doit compter sur le fait que sa requête soit suivie d'une procédure écrite plutôt qu'orale, de sorte qu'il n'aura en principe plus la possibilité de compléter ses moyens (Jent-Sorensen, Kurzkomentar ZPO: Schweizerische Zivilprozessordnung, Basel 2010, n. 5 ad art. 253 CPC; JT 2012 III 10 c. 3a). c) En l'espèce, l'intimé a déposé une requête devant le juge de paix concluant à l'expulsion "conformément à la loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à ferme et à loyer". Le 24 octobre 2012, la juge de paix a notifié la requête à l'appelant, en lui fixant un délai au 23 novembre 2012 pour se déterminer et déposer toute pièce utile à établir les éléments qu'il entendait invoquer, attirant son attention sur le fait que, même s'il ne procédait pas, la procédure suivrait son cours, et qu'il serait statué sans audience, sur la base du dossier (art. 147 al. 3 et 256 CPC).

- 10 - L'appelant s'est déterminé de manière circonstanciée par courrier du 20 novembre 2012, concluant à l'irrecevabilité de la requête au motif que le bailleur n'avait pas invoqué la protection des cas clairs et que la situation ne constituait de toute façon pas un cas clair. La juge de paix a adressé les déterminations en question à l'intimé, lui fixant un délai pour indiquer s'il requerrait la protection du cas clair de l'art. 257 CPC, ce qu'a confirmé l'intimé par lettre du 3 décembre 2012. La juge de paix n'a pas adressé copie de ce dernier courrier à l'appelant et rendu sans audience l'ordonnance attaquée. En fixant un délai pour le dépôt de déterminations écrites et en indiquant qu'il serait statué sans audience, le premier juge a procédé selon les principes exposés ci-dessus, de sorte que le moyen tiré du défaut d'audience doit être rejeté. A réception de la requête, qui se référait à l'ancienne loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme (LPEBL), la juge de paix est partie de l'idée - ce que montre sa référence à l'art. 256 CPC dans son courrier du 24 octobre 2012 - que l'intimé agissant en protection du cas clair. A réception de la lettre de l'appelant qui contestait que le bailleur se soit placé sur ce terrain, le premier juge a interpellé le bailleur sur ce point, conformément à la jurisprudence (JT 2012 III 17 c. 4a). Si la juge a omis de transmettre la réponse du bailleur, l'appelant n'en a subi aucun préjudice. Il s'était au contraire déterminé en détail sur le fond de la requête, en concluant que celle-ci devait être déclarée irrecevable, le cas n'étant pas clair au sens de l'art. 257 CPC. Cela étant, il n'y a pas lieu de retenir que le droit d'être entendu de l'appelant ait été violé. Au demeurant, eu égard à la nature formelle de ce droit (ATF 122 II 464 c. 4a notamment), une éventuelle violation de celui-ci à raison du défaut de la transmission de la réponse au bailleur serait guérie par la procédure d'appel puisque l'autorité de céans dispose du même pouvoir de cognition que le premier juge (ATF 124 II 132 c. 2d).

- 11 -

- 12 - 4. L'appelant soutient que le cas n'est pas clair au sens de l'art. 257 CPC. De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.3.1; SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1). Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits ne peuvent être immédiatement contredits et qui sont propres à affaiblir la conviction du juge. C'est dans ce sens que l'on doit comprendre que le défendeur doit rendre ses moyens vraisemblables. Il suffit donc que ses moyens ne soient pas dépourvus de consistance. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables comme dans le cadre de la procédure de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 5.1.1, destiné à la publication; cf. Bohnet, Le défendeur et le cas clair, Newsletter Bail.ch décembre 2012). La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 c. 3; JT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123 c. 2.1.2; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 5.1.2, rés. in ATF 138 III 620). Il y a lieu d'examiner les griefs de l'appelant à la lumière de ces principes.

- 13 - 5. a) Aux termes de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce délai sera de trente jours au moins pour les baux d'habitation. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO). Il est reconnu en jurisprudence et en doctrine que l'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable: il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 5 et les arrêts cités). Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4). b) Dans un premier moyen, l'appelant soutient que le contrat de bail n'autorise pas le bailleur d'exiger le paiement du loyer par trimestre d'avance et que, de toute manière les conditions prévues par l'art. 7 RULV n'ont pas été respectées, de sorte que la sommation portait sur un montant disproportionné. ba) Selon le ch. 3 du contrat de bail, le loyer est à créditer sur le compte des bénéficiaires jusqu'au 4 de chaque mois. Il est en outre précisé que le loyer est à payer d'avance, en référence aux art. 3 et 7 RULV. Le ch. 8 du même contrat précise que le bail est régi par les

- 14 - annexes mentionnées à l'art. 7, soit les Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud, que le locataire confirmait avoir reçus, selon ch. 6.8. du contrat. Interprété selon le principe de la bonne foi, une telle référence aux RULV, en particulier à l'art. 7, démontre clairement que la possibilité d'exiger le paiement trimestriel d'avance dans les conditions prévues par cette disposition n'a pas été exclu. En tant que l'appelant conteste que le bail excluait la possibilité de requérir le paiement par trimestre d'avance du loyer, le grief est infondé. bb) Aux termes de l'art. 7 al. 2 RULV, lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure. Selon la jurisprudence de la Cour de céans, l'art. 7 RULV est une faculté donnée au bailleur qui ne peut être exercée que dès le mois qui suit l'échéance du délai que celui-ci a impartit en vain au locataire pour s'acquitter du loyer arriéré. Le bailleur ne peut pas requérir immédiatement, par une mise en demeure à forme de l'art. 257d CO, le paiement du loyer par trimestre d'avance. Il doit procéder en deux temps, soit d'abord adresser une mise en demeure en cas de retard du paiement du loyer (avec ou sans la menace de la sanction du paiement des loyers par trimestre d'avance), puis communiquer au locataire sa volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance. Ce n'est qu'après cette dernière communication qu'il peut, si les loyers n'ont pas été acquittés trimestriellement d'avance, adresser l'avis comminatoire de l'art. 257d CO. La mise en demeure doit en outre être claire et distincte (CACI 13 janvier 2012 c. 3 b/cc et réf.; CREC I 25 mars 2010/151, CdB 2010 p. 141; CREC I 28 août 2007/420, résumé in CdB 2007 p. 129; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement de loyer (art. 257d CO), JT 2012 III 39 ch. 8).

- 15 - En l'espèce, par courrier du 15 avril 2012, le bailleur, constatant le non paiement du loyer d'avril, a exigé le versement des loyers à l'avance, faute de quoi il exigerait que le paiement soit acquitté trimestriellement et à l'avance. Par courrier du 8 juin 2012, constatant que le locataire était toujours en retard, le bailleur a requis le paiement de loyer trimestriellement à l'avance dès le 1er juillet 2012. Le 9 juillet 2012, le bailleur a adressé la sommation relative aux loyers de juillet, août et septembre, qui a donné lieu à la résiliation ici contestée. Il résulte de la chronologie qui précède que le bailleur a suivi la procédure en deux temps exigée par la jurisprudence pour réclamer le paiement trimestriel d'avance du loyer et que la sommation du 9 juillet 2012 pouvait valablement porter sur les loyers de juillet, août et septembre 2012. La sommation n'a donc clairement pas porté sur un montant disproportionné par rapport à celui effectivement dû. Le moyen est infondé. bc) Dans un second moyen, l'appelant, fait encore valoir que son loyer initial était nul faute d'avoir été notifié sur formulaire officiel, de sorte qu'il ne pouvait tomber en demeure. La copie de la notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, selon formule officielle, produite au dossier (cf. document 2 des pièces produites par l'intimé le 3 décembre 2012) ne porte pas la signature de l'appelant. Celui-ci conteste l'avoir reçue. A ce stade, il n'est pas clairement établi que cette formule ait été valablement notifiée à l'appelant. Dans le canton de Vaud, l'usage de la formule officielle prévue par l'art. 270 al. 2 pour la conclusion de tout nouveau bail est obligatoire dès le 1er août 2001 (art. 1 LFOCL [loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire; RSV 221.315] et 1 ALFOCL [arrêté rendant obligatoire la formule officielle au changement de locataire; RSV 221.315.1]). Le défaut d'une telle formule entraîne, selon la jurisprudence que la fixation du loyer initial doit être considérée comme nulle et le contrat de bail frappé de nullité partielle. Il appartient au juge de fixer le loyer admissible (ATF 124 III 62 c. 2a; ATF 120 II 341 c. 5d); jusqu'à la

- 16 - fixation judiciaire du loyer, il est exclu que le locataire tombe en demeure selon l'art. 257d CO (ATF 120 II 341 c. 6c). 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 durant 7 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). En effet, 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 - que le locataire doit agir sans retard (ATF 137 III 547 c. 2.3, rés. JT 2012 II 187). En l'espèce, ce n'est que six ans et demi après la signature du contrat que le locataire a invoqué le moyen alors que la procédure d'expulsion était pendante. Il n'est cependant pas établi à quel moment il a été informé de l'obligation de son bailleur de lui remettre une formule officielle de fixation du loyer initial et des conséquences du défaut d'une telle formule. L'appelant a saisi à ce propos, une première fois en date du 20 novembre 2012, la commission de conciliation d'une requête en constatation de nullité du loyer initial et demande de nouvelle fixation de loyer, requête considérée comme retirée et rayée du rôle à la suite de son défaut à la séance de conciliation du 8 janvier 2013. Cependant, l'appelant a réintroduit cette requête en date du 10 janvier 2013, comme il peut le faire puisque le retrait en cas de défaut au sens de l'art. 206 al. 1 CPC ne vaut pas désistement d'action (Bohnet, CPC commenté, op. cit., n. 10 ad art. 206 CPC). Si la question de l'abus de droit de l'appelant à invoquer un tel vice alors qu'une procédure d'expulsion est en cours peut se poser, compte tenu de ce qui précède, elle ne peut cependant être tranchée sans plus ample instruction, l'ensemble des circonstances du cas

d'espèce devant être prises en considération par le juge.

- 17 - Il s'ensuit que c'est à tort que le premier juge a considéré que la présente cause constituait un cas clair au sens de l'art. 257 CPC puisque la situation juridique ne l'était pas au regard de la jurisprudence précitée du Tribunal fédéral (ATF 138 III 123 et TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012). 6. L'appel doit en définitive être admis et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens que la requête est irrecevable (JT 2011 III 146). Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5), sont mis à la charge de l'intimé qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Partant, l'appelant a droit au remboursement par l'intimé de son avance de frais de 100 fr. (art. 111 al. 2 CPC). Pour le surplus, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'appelant ayant agi sans l'assistance d'un mandataire professionnel, les conditions de l'art. 95 al. 3 let. c CPC n'étant en outre pas réunies.

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