

VD_GERICHTE JL18.003221 vom 3. Oktober 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-10-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL18.003221

FR: VD_GERICHTE JL18.003221 du 3 octobre 2018

IT: VD_GERICHTE JL18.003221 del 3 ottobre 2018

Erwägungen

E. 3.1

Aux termes de l'art. 257d CO, 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le

- 7 - délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré de loyer réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait été finalement payé (TF du 27 février 1997 in CdB 3/97 pp. 65 ss).

E. 3.2

Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont réalisées : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). 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 consid. 3, JdT 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 I 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2). Si le juge considère que l'une ou l'autre de ces conditions n'est pas réalisée, il doit refuser d'entrer en matière et déclarer la demande irrecevable (art. 257 al. 3 CPC). Le litige demeure alors entier (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 23 ad art. 257 CPC).

E. 3.3

Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1).

- 8 - La requête d'expulsion en cas clair est recevable même lorsque le locataire a contesté la validité du congé et que la procédure en contestation est encore pendante. Le juge saisi en cas clair peut statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans qu'il doive surseoir à

statuer jusqu'à droit connu sur la procédure en contestation de la validité du congé (ATF 141 III 262 consid. 3). Si le locataire conteste la résiliation du bail et rend vraisemblables ses allégations, le tribunal n'entrera toutefois pas en matière, le bailleur devant alors ouvrir devant le tribunal compétent une action en expulsion selon la procédure simplifiée des art. 243 ss CPC (CACI 18 août 2011/199 consid. 5b, JdT 2011 III 146).

E. 3.4

Dans le canton de Vaud, l'usage de la formule officielle prévue par l'art. 270 al. 2 CO 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]). 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). Un vice de forme dans la notification du loyer initial implique la nullité non pas du bail mais du loyer initial ; il entraîne la faculté pour le juge de fixer (librement) le loyer approprié (ATF 124 III 62 consid. 2a ; ATF 120 II 341 consid. 5d) ; jusqu'à la fixation judiciaire du loyer, il est exclu que le locataire tombe en demeure selon l'art. 257d CO (ATF 120 II 341 consid. 6c). Selon la jurisprudence, l'absence de formule officielle ne doit toutefois pas être abusivement invoquée par le locataire ; commet un abus de droit le locataire qui s'oppose à une résiliation selon

- 9 - 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 consid. 4a et c, in CdB 2001 p. 79 ; TF 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 2.2). La jurisprudence cantonale a notamment jugé irrecevable une requête d'expulsion en cas clair pour défaut de paiement du loyer, alors que le locataire avait invoqué la nullité de la fixation du loyer initial pour la première fois en cours de procédure d'expulsion, après avoir payé le loyer pendant six ans et demi, sans qu'il fût toutefois établi à quel moment il avait été informé du vice et de ses conséquences sur la validité du congé. Il a été considéré dans ce cas que si la question de l'abus de droit du locataire à invoquer un tel vice alors qu'une procédure d'expulsion était en cours pouvait se poser, elle ne pouvait cependant pas être tranchée sans plus ample instruction – l'ensemble des circonstances du cas d'espèce devant être prises en considération par le juge –, de sorte que la situation juridique ne pouvait pas être qualifiée de claire au sens de l'art. 257 CPC (CACI 8 mars 2013/86). La jurisprudence cantonale a également relevé, dans le cadre d'un procès en responsabilité contre un mandataire professionnel, que l'absence de formule officielle de fixation du loyer initial lors de la conclusion du bail conduisait à la nullité du loyer initial, qui devait être refixé par l'autorité judiciaire, avec pour probable conséquence de rendre inefficace une résiliation de bail signifiée pour non-paiement du loyer. Aussi, il a été retenu qu'en présence d'un locataire qui saisissait l'autorité de conciliation pour faire valoir ces moyens, une procédure en cas clair visant à obtenir l'expulsion dudit locataire pour non-paiement de son loyer paraissait clairement vouée à l'échec, à moins que la partie bailleuse n'établisse que, contrairement aux allégations de la partie locataire, une formule officielle de notification du loyer initial avait bien été utilisée ou qu'une telle formule n'était pas nécessaire (CACI du 21 juin 2017/251 consid. 3.3).

E. 4.1

Les appelantes reprochent au premier juge d'avoir retenu que le locataire ne pourrait pas tomber en demeure au sens de l'art. 257d CO tant que la fixation judiciaire du loyer n'était pas intervenue et d'avoir considéré, « par surabondance », que leur requête d'expulsion fondée sur l'art. 257 CPC était irrecevable. Elles font valoir que le fait « d'admettre la nullité du loyer initial en relation avec la procédure d'expulsion aurait pour effet de conduire l'usage de l'appartement à titre gratuit et de priver ainsi la partie bailleuse de ses droits découlant de l'art. 257d CO ».

E. 4.2

En l'espèce, le premier juge a considéré que le moyen invoqué par l'intimé pour remettre en cause la validité du congé – soit la nullité de la fixation du loyer initial – ne pouvait pas être d'emblée écarté, tout en relevant que la question de l'éventuel abus de droit à invoquer un tel moyen à ce stade pouvait se poser mais qu'elle ne pouvait pas être tranchée sans plus ample instruction. Il a ainsi estimé que la situation juridique ne pouvait pas être qualifiée de claire au sens de l'art. 257 CPC, de sorte que la requête d'expulsion fondée sur cette disposition devait être déclarée irrecevable (art. 257 al. 3 CPC). C'est sous cet angle qu'il convient d'examiner les griefs des appelantes ; la question litigieuse consiste en effet à déterminer si le premier juge aurait dû déclarer ladite requête recevable, ce qui impliquerait que le congé signifié au locataire apparaisse valable de manière évidente, respectivement que le moyen invoqué par l'intimé pour s'y opposer apparaisse d'emblée abusif.

E. 4.3

Cela étant, il est établi que le loyer du précédent locataire de l'appartement litigieux ne figurait pas sur la formule officielle remise au moment de la signature du bail, en violation des art. 270 al. 2 CO, 1 LFOCL et ALFOCL. Il est au demeurant constant que l'intimé a invoqué ce vice pour la première fois dans sa requête déposée auprès de la commission de conciliation le 12 décembre 2017, soit près de trois ans après la signature du contrat de bail. Comme l'a relevé le premier juge, on ignore toutefois à

- 11 - quel moment l'intimé a eu connaissance des conséquences d'une telle lacune sur la validité du loyer initial. Il apparaît néanmoins probable qu'il a été informé à ce propos lorsqu'il a consulté l'ASLOCA, soit après son courrier du 5 octobre 2017 à la gérance, et que c'est à la suite de cette consultation qu'il a décidé de saisir la commission de conciliation, en requérant notamment que soit constatée la nullité du loyer initial. Dans ces conditions, on ne saurait retenir en l'état que l'intimé se serait abstenu d'invoquer le vice pendant une longue période, afin d'en tirer profit dans le cadre de la procédure d'expulsion. Au demeurant, la présente cause se distingue notablement de l'arrêt invoqué par les appelantes, dans lequel l'invocation de la nullité du loyer initial au stade de la procédure d'expulsion avait été considérée comme abusive (TF 4C. 315/2000 précité consid. 4a et c, paru in CdB 2001 p. 79). Dans cet arrêt, les locataires avaient en effet invoqué pour la première fois le vice de forme alors que leur expulsion avait déjà été prononcée en première instance et qu'ils avaient régulièrement payé leur loyer durant sept ans, sans qu'il fût établi qu'ils n'auraient eu connaissance dudit vice que plus tard. A l'inverse, dans le cas présent, aucune procédure d'expulsion n'avait encore été introduite au moment où l'intimé a invoqué pour la première fois la nullité de la fixation du loyer initial, soit le 12 décembre 2017. De surcroît, comme indiqué précédemment, il n'est pas établi à ce stade que le

locataire aurait tardé à invoquer ce moyen. La présente cause se rapproche en réalité bien plus de la situation décrite dans l'arrêt CACI 8 mars 2013/86 précité (cf. supra consid. 3.4), dans lequel il a été considéré que l'éventuel abus de droit à se prévaloir de la nullité de la fixation du loyer initial durant la procédure d'expulsion ne pouvait pas être tranché selon la procédure de protection des cas clairs, dès lors qu'il n'était pas établi que le locataire aurait tardé à invoquer ce moyen dans le but d'en tirer profit ultérieurement. C'est également en vain que les appelantes font valoir que l'ordonnance entreprise aurait pour effet de « conduire l'usage de l'appartement à titre gratuit et de priver ainsi la partie bailleuse de ses - 12 - droits découlant de l'art. 257d CO ». D'une part, le premier juge n'a pas formellement statué sur la nullité du congé signifié à l'intimé ; il a relevé, en substance, que cette question ne pouvait pas être tranchée selon la procédure sommaire de l'art. 257 CPC, à défaut de situation juridique claire ; rien n'empêche en revanche les appelantes de faire valoir leur droit découlant de l'art. 257d CO par le biais d'une action en expulsion en procédure simplifiée au sens des art. 243 ss CPC. D'autre part, l'ordonnance entreprise n'a pas pour effet de conduire à un usage gratuit de l'appartement litigieux, le vice de forme dans la notification du loyer initial impliquant la nullité non pas du bail mais du loyer initial, lequel doit le cas échéant être fixé de manière appropriée par le juge. Enfin, on ne saurait suivre les appelantes lorsqu'elles soutiennent que le moyen de la nullité du loyer initial n'aurait pas dû être pris en considération par le premier juge, au motif qu'il s'agirait d'une exception qui n'aurait jamais été soulevée par l'intimé. Il ressort en effet de l'ordonnance entreprise que l'intimé a invoqué ce moyen lors de l'audience d'expulsion du 12 avril 2018. Or rien au dossier ne vient contredire cette constatation. L'affirmation contraire des appelantes à ce propos n'a pas de valeur, dans la mesure où ces dernières n'ont pas comparu à cette audience, ni personne en leur nom.

E. 4.4

En définitive, au regard des circonstances du cas d'espèce, l'appréciation du premier juge doit être confirmée, en ce sens que la question de l'abus de droit de l'intimé à invoquer la nullité du loyer initial et ses conséquences sur la validité du congé dans le cadre de la procédure d'expulsion ne peut pas être tranchée sans plus ample instruction. Il s'ensuit que les conditions de la demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO n'apparaissent pas réalisées de manière évidente. En d'autres termes, la situation juridique à l'origine de la requête d'expulsion litigieuse ne peut pas être qualifiée de claire au sens de l'art. 257 al. 1 let. b CPC, de sorte que c'est à bon droit que le premier juge a déclaré ladite requête irrecevable pour ce motif.

- 13 -

E. 5

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté (cf. art. 312 al. 1 CPC) et l'ordonnance entreprise confirmée. Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 865 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelantes, à parts égales et solidairement entre elles (art. 106 al. 1 et 3 CPC), le solde de l'avance de frais, par 489 fr., devant leur être restitué. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel.

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