

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 5 juin 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Favrod et Charif Feller
Greffière : Mme Egger Rochat

Art. 257d et 270 al. 2 CO ; 257, 308 et 314 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **N.**_____ **SA**, à [...], requérante, contre l'ordonnance rendue le 21 février 2014 par le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelante d'avec **H.**_____, à [...], intimé, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 21 février 2014, le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut a dit que la requête d'expulsion en procédure de protection dans les cas clairs, déposée le 30 octobre 2013 par la partie bailleuse N. _____ SA à l'encontre de la partie locataire H. _____, est irrecevable (I), arrêté à 240 fr. les frais judiciaires, lesquels sont compensés avec l'avance effectuée par la partie bailleuse (II), mis les frais à la charge de cette dernière (III) et a rayé la cause du rôle, sans allouer de dépens (IV et V).

En droit, le premier juge a retenu que le bailleur n'avait pas établi avoir remis au locataire la formule officielle de notification du loyer initial, rendue obligatoire en vertu de l'art. 270 al. 2 CO lors de la conclusion du contrat de bail entre les parties. N'étant pas établi que le locataire aurait eu conscience de ses droits découlant de la non-utilisation par le bailleur de cette formule officielle, le premier juge n'a pas accordé à la « reconnaissance » de dette du locataire, portant sur les arriérés de loyer, un caractère ferme et définitif à faire valoir dans la procédure en protection des cas clairs. Il a considéré au contraire que le contrat de bail conclu entre les parties semblait partiellement nul s'agissant du montant du loyer. Le locataire ne pouvait donc pas se trouver en demeure de payer un loyer dont le montant n'avait pas été fixé. Par conséquent, la résiliation de bail fondée sur l'art. 257d CO était inefficace.

B. Par acte d'appel du 6 mars 2014, N. _____ SA a conclu, avec suite de dépens de première et deuxième instance, à la réforme de l'ordonnance précitée en ce sens que sa requête d'expulsion est admise, un ultime délai fixé à dire de Justice étant octroyé à H. _____ pour quitter l'appartement qu'il occupe dans l'immeuble sis rue [...], à [...].

Bien qu'invité à se déterminer, l'intimé n'a pas déposé de réponse.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance querellée, complétée par les pièces du dossier :

1) Selon un contrat de bail établi le 29 mars 2012, que les parties n'ont pas signé, H._____ a reçu l'usage d'un appartement de quatre pièces au 2^{ème} étage d'un immeuble sis rue [...], à [...]. Ce bail devait commencer le 1^{er} avril 2010 pour durer jusqu'au 31 mars 2011, renouvelable pour une année, puis de six mois en six mois.

Le loyer prévu dans ce contrat était de 1'730 fr. par mois, dont 200 fr. à titre d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires, ainsi que 30 fr. de frais divers.

2) N._____ SA est devenue propriétaire de l'immeuble précité, le 26 mai 2011.

3) Par courrier du 16 mai 2013, N._____ SA a mis H._____ en demeure de payer un arriéré de loyer de 1'730 fr., correspondant au loyer de mai 2013, dans un délai de trente jours selon l'art. 257d CO, à défaut de quoi le bail serait résilié dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois.

4) Par notification sur formule officielle adressée le 25 juin 2013 à H._____, la bailleuse a résilié le contrat de bail avec effet au 31 juillet 2013, selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement du loyer.

5) Par requête en protection de cas clair du 30 octobre 2013, N._____ SA a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à H._____ de libérer immédiatement ou dans un ultime délai imparti à dire de justice l'appartement de quatre pièces sis au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue [...], à [...], libre de tout bien et de tout occupant. A défaut de s'exécuter, le locataire pourra y être contraint par la voie de l'exécution forcée directe, à charge du Juge de paix du district de la

Riviera – Pays-d'Enhaut de fixer les opérations d'exécution forcée directe à la date et l'heure que justice dira pour le cas où l'intimé ne se sera pas exécuté.

Lors de l'audience tenue le 22 janvier 2014 devant le Juge de paix, le locataire, non assisté, a déclaré avoir trouvé un arrangement oral avec le propriétaire de l'immeuble, sans toutefois se souvenir de son nom. A la requête de l'agent d'affaires représentant la bailleresse, un délai au 31 janvier 2014 a été imparti à cette dernière pour produire la formule officielle de notification du loyer initial relative au contrat du 29 mars 2010.

Par courrier du 24 janvier 2014 adressé au juge de paix, H. _____ a confirmé qu'il s'était entendu avec M. [...], propriétaire de l'immeuble dans lequel il réside, qu'il ferait tout ce qui était en son pouvoir pour que le montant total de sa dette soit payé au 28 février 2014. Il a précisé « Ceci, bien entendu en fonction des mandats que j'aurais signé [sic] d'ici là ».

Par courrier du 27 janvier 2014, N. _____ SA a déclaré qu'au vu des divers changements de propriétaires, il ne lui avait pas été possible de retrouver la notification de la formule officielle de notification du loyer initial. Elle a produit un relevé de compte depuis le 1^{er} juin 2012 jusqu'à ce jour, expliquant que « le montant de la location mensuelle par 1'730 fr. est admis par actes concluants et par les versements faits par le locataire. En outre, ce montant n'a jamais été contesté ». Il ressort de ce décompte établi par la bailleresse un solde de loyers dû par H. _____ d'un montant de 17'300 fr. au 1^{er} février 2014.

Invité à se déterminer sur ce courrier, H. _____ a déclaré, dans sa lettre du 30 janvier 2014, « je reconnais devoir à N. _____ SA les loyers arriérés tels que mentionnés dans le courrier du 27ct de Monsieur [...] ». Il s'est référé à sa lettre précédente du 24 janvier 2014, ainsi qu'à la conversation qu'il avait eue avec M. [...], le propriétaire de l'immeuble.

En droit :

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. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

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).

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 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 le 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).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

I. L'appel est admis.

II. Il est à nouveau statué comme il suit :

- I. ordonne à H._____ de quitter et rendre libres les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis rue [...] à [...] (appartement de 4 pièces au 2^{ème} étage) dans le délai qui lui sera imparti par le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut.
- II. dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, il y sera contraint par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC, étant précisé que :
 - a) l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du juge de paix ;
 - b) l'office pourra pénétrer dans les locaux objet de cette ordonnance même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée ;
- III. fixe les frais judiciaires à 240 fr. (deux cent quarante francs) et les met à la charge de la partie locataire.
- IV. dit que le locataire H._____ doit verser à la bailleresse N._____ SA la somme de 990 fr. (neuf cent nonante francs) à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais.

- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut pour qu'il fixe à H._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux que ce dernier occupe conformément au chiffre II/I ci-dessus.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 773 fr. (sept cent septante-trois francs), sont mis à la charge de l'intimé.
- V.** L'intimé H._____ doit verser à l'appelante N._____ SA la somme de 1'573 fr. (mille cinq cent septante-trois francs) à titre de dépens et de remboursement d'avance de frais de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 6 juin 2014

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. Mikaël Ferreiro aab (pour l'appelante),
- M. H._____.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut.

La greffière :