

TRIBUNAL FÉDÉRAL

Contestation du loyer initial. Résiliation ordinaire. Non-usage de la formule officielle. Abus de droit.

Bail d'habitation. – Résiliation ordinaire pour retards réitérés de paiement du loyer. – Validation de la résiliation et octroi d'une prolongation par la Commission de conciliation. – Annulation de la résiliation par le Tribunal des baux puis le Tribunal cantonal fondée sur l'absence de notification du loyer initial sur formule officielle. – Saisine du Tribunal fédéral.

Art. 253, 257d, 270 CO.

1. *L'absence de notification du loyer initial sur formule officielle n'affecte pas la faculté du bailleur de résilier le bail pour l'échéance contractuelle, en cas de retards récurrents dans le paiement du loyer (2.1).*
2. *Le locataire dimment informé des effets de l'absence de notification du loyer initial doit en principe agir sans délai en contestation dudit loyer, en tant qu'il serait abusif. Faute de protestation dans un délai convenable, le locataire valide le montant convenu du loyer et guérit de la sorte les effets du vice de forme (2.3).*

Anfechtung des Anfangsmietzinses. Ordentliche Kündigung. Nicht Verwendung des offiziellen Formulars. Rechtsmissbrauch.

Wohnungsmiete. – Ordentliche Kündigung infolge wiederholt verspäteter Mietzinszahlung. – Gültigerklärung der Kündigung und Gewährung einer Erstreckung des Mietverhältnisses durch die Schlichtungsbörde. – Ungültigerklärung der Kündigung durch das Mietgericht, dann durch das Kantonsgericht infolge nicht Verwendung des für eine Kündigung vorgesehenen offiziellen Formulars. – Anrufung des Bundesgerichts.

Art. 253, 257d, 270 OR.

1. *Die Nicht-Verwendung des offiziellen Formulars für die Kündigung hat keinen Einfluss auf das Recht des Vermieters, den Mietvertrag wegen wiederholt verspäteten Mietzinszahlungen per Ablauf des Mietvertrages zu kündigen (2.1).*
2. *Der über die Folgen der Nicht-Mitteilung des Anfangsmietzinses korrekt informiert e Mieter muss grundsätzlich unverzüglich den Anfangsmietzins*

als missbrüchlich anfechten. Mangels Anfechtung iniert angemessener Frist, bestätigt der Mieter den vertraglich vereinbarten Mietzins und heilt dadurch die Folgen des Formmangels (2.3).

Source: Arrêt de la 1^{re} Cour de droit civil du Tribunal fédéral du 7 novembre 2011 dans la cause X. c/Y. et Z. (4A_305/2011).

Faits: Par contrat de bail du 22 juillet 2007, X. a cédé à Y. et Z. l'usage d'une villa avec cave et jardin, moyennant un loyer mensuel de Fr. 1'600.–, auquel s'ajoutait un montant de Fr. 100.–, les frais d'eau chaude et de chauffage étant compris. Le loyer devait être payé par mois et d'avance. Conclu initialement pour la période du 1^{er} septembre 2007 au 1^{er} septembre 2008, le contrat se renouvelait ensuite tacitement d'année en année, sauf congé donné trois mois avant l'échéance.

Le loyer initial n'a pas été notifié aux locataires sur formule officielle.

Y. et Z. ont payé le loyer du mois d'octobre 2007 avec deux jours de retard, celui de janvier 2008 avec trois jours de retard, celui de février 2008 avec huit jours de retard, celui d'avril 2008 avec un jour de retard, celui de mai 2008 avec six jours de retard, celui d'octobre 2009 avec vingt-deux jours de retard, celui de novembre 2009 avec trente-trois jours de retard et celui de décembre 2009 avec vingt-deux jours de retard.

Par formules officielles du 19 janvier 2010, X. a résilié le contrat pour le 1^{er} septembre 2010. Dans sa lettre d'accompagnement, il indiquait que sa décision était principalement motivée par le non-respect, à plusieurs reprises, des échéances pour le paiement du loyer.

Le 15 février 2010, Y. et Z. ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de A., sollicitant l'annulation de la résiliation et subsidiairement une prolongation du bail pour une durée de quatre ans.

Par décision du 16 mars 2010, la Commission de conciliation a constaté la validité de la résiliation et a accordé une unique prolongation du bail au 28 février 2011.

Saisi par les locataires, le Tribunal des baux du canton de Vaud, par jugement du 5 octobre 2010, a annulé la résiliation du bail. Après avoir constaté que les locataires n'avaient appris qu'au cours de la présente procédure le vice de forme résultant de l'absence de notification du loyer initial sur formule officielle, les juges de première instance ont considéré que le loyer n'avait pas été valablement fixé et que les locataires ne pouvaient pas être en demeure dans son paiement, de sorte que le motif invoqué à l'appui du congé ordinaire n'était pas réalisé.

Statuant sur recours du bailleur par arrêt du 12 janvier 2011, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a confirmé le jugement attaqué.

X. exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt cantonal. Invoquant l'arbitraire dans l'établissement des faits et dans l'application de la loi, une violation des art. 257d CO, 270 CO et 2 CC, ainsi qu'une violation du droit d'être entendu et de l'art. 8 CC, il conclut à la réforme de l'arrêt attaqué en ce sens que la résiliation de bail est valable, subsidiairement au renvoi de la cause à l'autorité cantonale après annulation de l'arrêt déferé (*résumé*).

Droit: (...)

2.1 (...) En raison de la clause de tacite reconduction, on se trouve en présence d'un bail de durée indéterminée (ATF 114 II 165 cons. 2b p. 166 s.).

Il ressort des constatations cantonales que le bailleur a résilié le bail, sur formules officielles, en respectant le délai et le terme convenus, étant observé que le délai contractuel est conforme au minimum légal (cf. art. 266a al. 1, 266c, 266l CO). Il n'est pas douteux que ce congé respecte les exigences légales.

Il faut souligner qu'il s'agit d'un congé ordinaire, et non pas d'une résiliation pour demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO (qui impliquerait la fixation d'un délai de grâce) ou d'un congé extraordinaire pour violation des devoirs contractuels selon l'art. 257f CO (qui supposerait normalement un avertissement préalable). Il n'y a donc pas lieu de se référer à la jurisprudence relative aux art. 257d ou 257f CO.

En principe, chacune des parties est libre de résilier le contrat de bail pour son échéance en respectant le délai de congé.

Une résiliation ordinaire valable à la forme n'est annulable qu'aux conditions des art. 271 et 271a CO. Il n'est pas contesté en l'espèce que l'on ne se trouve dans aucune des hypothèses visées par l'art. 271a CO. La question litigieuse est donc exclusivement de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO.

2.2 Déterminer les motifs réels d'une résiliation est une question de fait (ATF 136 III 513 cons. 2.3 p. 515, 552 cons. 4 p. 559). La cour cantonale a constaté – d'une manière qui lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF) – que le congé avait été donné principalement parce que les locataires ne payaient pas ponctuellement leur loyer.

Le paiement du loyer est l'obligation principale du locataire (cf. art. 253 et titre marginal de l'art. 257 CO). La date du paiement n'est pas laissée à la discrétion du locataire. Selon l'art 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires. Il a été constaté en l'espèce que les parties sont convenues, par référence à l'usage, d'un paiement par mois et d'avance. La date à laquelle le loyer devait être versé était donc clairement déterminée.

La cour cantonale a constaté en fait que les locataires avaient fréquemment payé leur loyer avec plusieurs jours de retard. Il s'agit d'autant de violations de leurs obligations contractuelles.

Le bailleur explique dans ses observations que ces retards le dérangent parce qu'il doit payer des intérêts hypothécaires. Il faut en tout cas constater que ces retards sont nombreux et qu'ils portent parfois sur une durée assez longue.

Dans un contrat de durée (comme le contrat de bail), les parties se sont liées jusqu'à l'échéance, mais chacune d'elle peut en principe décider librement de ne pas prolonger le contrat au-delà de cette date. Il n'est pas nécessaire, pour une résiliation ordinaire, d'invoquer un motif particulièrement grave. Il suffit, pour ne pas contrevenir aux règles de la bonne foi, que le congé repose sur un intérêt légitime. Il est compréhensible que le bailleur souhaite louer son bien à un locataire dont il peut espérer qu'il s'acquittera ponctuellement de ses obligations pécuniaires.

Le congé litigieux en l'espèce ne peut pas être considéré comme contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO) en raison du motif pour lequel il a été donné.

2.3 Les locataires ont contre-attaqué en faisant valoir que le loyer initial (le contrat a été conclu le 22 juillet 2007) ne leur avait pas été notifié sur une formule officielle, comme l'exige le droit cantonal en faisant usage de la faculté offerte par l'art. 270 al. 2 CO.

Pour saisir la portée de cet argument, il faut rappeler quelques principes essentiels concernant la fixation du loyer.

Les parties peuvent en principe convenir librement du montant du loyer (art. 1 et 253 CO). Le droit privé ne prévoit pas un contrôle d'office par une autorité des montants convenus. En revanche, pour protéger les locataires contre les loyers abusifs, il est prévu que le locataire pourra saisir la Commission de conciliation puis le juge pour contester le loyer initial ou une augmentation du loyer, ou pour demander une baisse de loyer, aux conditions fixées par les art. 269 à 270e CO.

Il appartient cependant toujours au locataire de prendre l'initiative et l'autorité n'intervient pas d'office (art. 270 al. 1, 270a al. 1 et 270b al. 1). Pour assurer la clarté de la situation juridique, un délai strict est imposé au locataire pour agir, faute de quoi il est réputé avoir accepté le loyer proposé et il est déchu du droit de le contester (art. 270 al. 1 et 270b al. 1 CO).

La formule officielle dont il est question ici (art. 269d al. 1 et 270 al. 2 CO) a pour but d'informer le locataire de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation pour contester le montant du loyer, en lui fournissant toutes les indications utiles (sur le contenu de la formule: art. 19 OBLF).

Lorsque – comme en l'espèce – la formule n'a pas été employée pour un loyer initial alors qu'elle était obligatoire, ce vice n'entraîne pas la nullité

du contrat de bail en tant que tel, mais influe seulement sur le montant fixé (ATF 124 III 62 cons. 2a p. 64 ; 120 II 341 cons. 5d p. 349).

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 121 III 56 cons. 2c p. 58 s.).

En l'espèce, les locataires ont eu connaissance du vice par leur avocat au cours de la présente procédure. Ils n'ont cependant pas saisi la Commission de conciliation d'une contestation du loyer initial. À aucun moment dans le présent procès, ils n'ont contesté le montant du loyer et soutenu qu'il serait abusif. Or, il faut rappeler qu'il appartient au locataire d'apprécier s'il considère le loyer comme abusif et de décider s'il entend ou non saisir l'autorité de conciliation. En l'espèce, après avoir été informés par leur avocat, les locataires n'ont émis aucune contestation sur le montant du loyer tout au cours de la procédure. On se trouve donc dans une situation identique à celle où les locataires, ayant reçu la formule officielle, n'auraient pas saisi la Commission de conciliation dans les trente jours. Faute de toute protestation dans un délai raisonnable, les locataires ont montré qu'ils considéraient le loyer convenu comme non abusif et renonçaient à le contester devant l'autorité. Ils ont ainsi validé le montant convenu et guéri les effets du vice de forme.

L'argument tiré de l'absence de notification du loyer initial sur formule officielle est absolument sans rapport avec le comportement des locataires qui a motivé la résiliation du bail, à savoir les retards dans le paiement du loyer. On ne voit pas comment ces retards pourraient être causés par l'absence de la formule officielle, alors que les locataires, même aujourd'hui, n'émettent aucune critique à l'égard du loyer convenu. L'argument soulevé n'affecte pas l'existence même du contrat de bail, ni la possibilité pour chacune des parties de le résilier à l'échéance, et encore moins la date convenue pour le versement du loyer. Invoker l'absence de notification sur formule officielle pour s'opposer à une résiliation ordinaire du bail découlant du fait que les locataires n'ont pas rempli ponctuellement leurs obligations pécuniaires revient à utiliser une institution juridique (l'exigence de la formule officielle) d'une manière contraire à son but, dès lors que les locataires ne contestent en rien le montant du loyer.

Il faut donc constater que cette argumentation relève de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), puisque les locataires utilisent une institution juridique contrairement à sa finalité (cf. ATF 135 III 162 cons. 3.3.1 p. 169).

Partant, il faut constater la validité du congé, ce qui entraîne l'admission du recours et l'annulation de l'arrêt attaqué. (...)

Note : Cet arrêt semble, de prime abord, favorable au bailleur, s'agissant des conséquences attachées à l'absence de formule officielle à la conclusion d'un bail.

Pour rappel, dans le cas présenté, le bailleur a résilié le bail de manière ordinaire, notamment en raison de retards répétés dans le paiement du loyer. En cours de procédure, les locataires ont invoqué l'absence de formule officielle à la conclusion du bail pour remettre en cause la validité de la résiliation. Ils n'ont toutefois pas formellement contesté le loyer initial.

Selon le Tribunal fédéral, le motif invoqué à l'appui du congé n'est pas contraire à la bonne foi et l'absence de notification de la formule officielle ne remet pas en cause, d'une part, le droit des parties de résilier le bail pour l'échéance contractuelle et, d'autre part, la date à laquelle le loyer doit être versé. Elle n'implique que la nullité du loyer lui-même, lequel peut être contesté par les locataires.

Néanmoins, notre Haute Cour complète son argumentation. Elle constate que les locataires n'ont pas contesté le loyer initial dans un délai raisonnable après avoir appris le vice de forme et qu'ils ont ainsi tacitement admis que le loyer convenu n'était pas abusif. Elle retient également l'abus de droit, en ce sens que les locataires, n'entendant pas contester le loyer initial, n'ont invoqué l'absence de la formule officielle que pour s'opposer à la résiliation ordinaire qui leur avait été notifiée.

La conclusion du Tribunal fédéral aurait-elle été la même en cas d'ouverture d'une action en contestation du loyer initial durant la procédure portant sur la validité de la résiliation ? Selon Philippe Conod¹, il y a lieu de répondre par la négative. Cet auteur retient que « *la solution aurait certainement été différente si les locataires avaient saisi l'autorité de conciliation dans les 30 jours pour faire constater la nullité du loyer initial. Ils auraient pu réclamer la suspension de la procédure en validation du congé, jusqu'à droit connu sur la procédure en fixation du loyer* ».

Pourtant, abus de droit ou non, la première conclusion des juges reste, à notre avis, l'élément central du débat : la nullité du loyer initial ne remet pas en cause le principe même du paiement d'un loyer – condition formelle à l'existence d'un bail posée à l'article 253 CO – ni le délai fixé contractuellement pour s'en acquitter. L'absence de formule officielle à la conclusion du bail ne doit donc pas permettre au locataire de se soustraire à cette obligation fondamentale.

¹ Philippe Conod, Absence de notification du loyer initial, résiliation pour l'échéance et abus de droit (4A_305/2011), Newsletter Bail.ch décembre 2011.

Une interprétation différente impliquerait des conséquences allant au-delà du but visé par l'article 270 CO, à savoir la protection du locataire contre les loyers abusifs en situation de pénurie de logements. De plus, cela risquerait surtout d'encourager les locataires à contester systématiquement le loyer initial dans le cadre d'une procédure, comportement en soi clairement abusif.

La question restant toutefois ouverte, il faut retenir qu'en cas d'absence de la formule officielle, le bailleur prend le risque de voir son congé annulé, si celui-ci a été notifié sur la base de l'article 257d CO pour non-paiement du loyer², ou de manière ordinaire, pour un motif inhérent au paiement du loyer.

La difficulté pour le bailleur réside également dans le recouvrement des arriérés de loyers. A cet égard, il est intéressant de mentionner un arrêt du Tribunal cantonal vaudois du 27 septembre 2011³. Dans les faits, la formule officielle de notification de loyer avait bien été remise au locataire initial. Le bail avait ensuite été transféré par le biais d'un avenant. Dans le cadre d'une procédure en mainlevée d'opposition, le bailleur a produit, au titre de reconnaissance de dette pour les loyers impayés, le bail, la formule officielle et l'avenant transférant le contrat au débiteur et actuel locataire. L'autorité n'a néanmoins pas admis de reconnaissance de dette sur cette base. Elle a rappelé qu'une reconnaissance de dette est un acte d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant une somme d'argent déterminée et échue, sans réserve ni condition. S'agissant d'arriérés de loyers, le bail ne vaut pas reconnaissance de dette s'il n'est pas accompagné de la formule officielle obligatoire à la conclusion du bail⁴. En l'espèce, elle a constaté que le formulaire officiel mentionnait l'ancien locataire, signataire initial du bail. Et de conclure que, «*en l'absence d'une formule officielle concernant le recourant, le bail de l'appartement et son avenant ne sauraient constituer des titres de mainlevée à l'égard du poursuivi*».

Malheureusement, au regard de la jurisprudence existante, il y a lieu de constater que l'absence de notification de la formule officielle à la conclusion du bail reste le handicap majeur du bailleur en cas de procédure.

M.S.

2 ATF 120 II 341 cons. 6c et jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 5 octobre 2005 dans la cause A. c/ B., confirmé par arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du 1^{er} novembre 2006, in CdB 3/07, p. 95.

3 Décision n° 404 de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, réf. ML/2011/228.

16 | 4 Cons. II a de la décision.