

Tribunal fédéral - 4A_305/2011
IIème Cour de droit civil
Arrêt du 7 novembre 2011

Résumé et analyse

Proposition de citation :

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

Newsletter décembre 2011

Résiliation ordinaire du bail,
absence de formule
officielle de notification du
loyer initial, abus de droit

Art. 270, 271 CO

Absence de notification du loyer initial, résiliation pour l'échéance et abus de droit

Philippe Conod

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt porte sur la question de savoir si l'absence de formule officielle de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau contrat permet au locataire de contester un congé ordinaire donné en raison des retards apportés par le locataire au règlement du loyer.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Il s'agit d'un contrat de bail portant sur l'usage d'une villa. Le loyer de CHF 1'600.-, plus CHF 100.- de frais d'eau chaude et de chauffage, devait être payé par mois d'avance. Conclu initialement pour la période du 1^{er} septembre 2007 au 1^{er} septembre 2008, le contrat se renouvelle 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. Les locataires Y 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 formule officielle du 19 janvier 2010, le bailleur X a résilié le contrat de bail 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 du paiement du loyer.

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

Par jugement du 5 octobre 2010, le Tribunal des baux du Canton de Vaud a annulé la résiliation du bail considérant que le loyer n'avait pas été valablement fixé et que les locataires ne pouvaient dès lors être en demeure dans leur paiement, de sorte que le motif invoqué à l'appui du congé ordinaire n'était pas réalisé. Statuant sur recours du bailleur du 12 janvier 2011, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a confirmé le jugement attaqué.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral commence par rappeler qu'en principe chacune des parties est libre de résilier le contrat de bail pour son échéance en respectant le délai de congé. Dans le cas d'espèce, il s'agit d'une résiliation de bail ordinaire, valable à la forme, la question étant de savoir si ce congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO.

Le motif du congé, constatation de fait qui lie le Tribunal fédéral, réside dans le retard apporté par les locataires à régler ponctuellement leurs loyers. Or, le paiement du loyer est l'obligation principale du locataire et 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 contraire. Il a été constaté que les parties sont convenues, par référence à l'usage, d'un paiement par mois d'avance. La date à laquelle le loyer devait être versé était donc clairement déterminée. Les autorités judiciaires cantonales avaient constaté que les locataires avaient fréquemment payé leur loyer avec plusieurs jours de retard et qu'il s'agissait là d'autant de violation de leurs obligations contractuelles, constatation non remise en cause par le Tribunal fédéral.

L'absence de notification sur formule officielle, lors de la conclusion d'un nouveau contrat, n'entraîne pas la nullité du contrat de bail en tant que tel, mais influe seulement sur le montant fixé. Elle n'affecte dès lors pas la possibilité pour chacune des parties de résilier le contrat pour l'échéance.

Comme la formule officielle a un but d'information, le locataire ne doit pas être désavantagé du fait que cette dernière ne lui a pas été donnée. Cependant, le Tribunal fédéral relève que le locataire doit agir dès le moment où il a reçu les informations nécessaires. En renonçant à réagir, après avoir connu le vice de forme, les locataires ont - pour le Tribunal fédéral - validé le montant convenu et guéri les effets du vice de forme. Invoquer dès lors l'absence de notification sur formule officielle pour s'opposer à la résiliation ordinaire du bail relève, dans le cas d'espèce, pour le Tribunal fédéral, d'un abus de droit. Le Tribunal fédéral a dès lors admis le recours du bailleur, validé le congé et renvoyé la cause à l'autorité cantonale pour qu'elle statue sur la question d'une éventuelle prolongation du bail.

III. Analyse

Le bailleur a résilié le contrat de bail des locataires pour l'échéance ordinaire, du fait qu'ils n'avaient pas, et cela à plusieurs reprises, payé ponctuellement leurs loyers. Les locataires ne le contestaient pas mais ont invoqué, en procédure, le fait que le loyer n'avait pas été valablement fixé, faute de formule officielle. Par conséquent, ils ne pouvaient dès lors pas être en demeure. Le Tribunal des baux, puis la Chambre des recours du Tribunal cantonal ont suivi ce raisonnement. Le Tribunal fédéral commence par rappeler que chaque partie, dans un contrat de durée, peut en principe décider librement de ne pas prolonger le contrat au-delà de cette date. Ainsi, dans le cadre d'une résiliation ordinaire, il n'est pas nécessaire d'invoquer un motif particulièrement grave. Il suffit, pour ne pas contrevir aux règles de la bonne foi, que le congé repose sur un intérêt légitime.

Le congé donné par un bailleur, alors que le locataire tarde à maintes reprises à régler le loyer dans les délais prévus, n'est en principe pas contraire à la bonne foi. La question est de savoir si le bailleur pouvait résilier le bail du locataire pour défaut de retard dans le paiement du loyer alors que la formule officielle en cas de changement de locataire avait été omise.

Le Tribunal fédéral rappelle que la formule officielle a pour but d'informer le locataire de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation pour contester le montant du loyer. Lors de l'absence de cette formule officielle ou de sa nullité, le vice n'entraîne pas la nullité du contrat mais influe seulement sur le montant fixé. S'il y a nullité du loyer fixé, il est exclu que le locataire puisse tomber en demeure au sens de l'art. 257d CO jusqu'à la fixation judiciaire du loyer (ATF 120 I 341). Le Tribunal fédéral a toutefois précisé que le vice de forme ne doit pas être abusivement invoqué par le locataire (CdB 2001, p. 77).

Pour le Tribunal fédéral, les locataires se trouvent dans une situation identique à celle d'un locataire qui aurait reçu la formule officielle et qui n'aurait pas saisi l'autorité de conciliation dans les 30 jours, le Tribunal fédéral en déduit que faute de toute protestation dans un délai raisonnable, les locataires ont validé le montant convenu et guéri les effets du vice de forme.

S'il est difficile d'admettre purement et simplement la guérison du vice, puisque l'absence de formule officielle implique nécessairement la nullité de la fixation du loyer initial, le Tribunal fédéral est plus convaincant lorsqu'il relève l'utilisation d'une institution juridique, soit la fixation du loyer initial, de manière contraire à son but. En effet, cet argument tiré de l'absence de formule notification du loyer initial est sans rapport avec le comportement des locataires, ces derniers ayant manifestement violé leurs obligations et cela à de maintes reprises en payant les loyers avec retard.

Utiliser une institution juridique contrairement à sa finalité relève de l'abus de droit et il faut souscrire sans réserve à la solution adoptée par le Tribunal fédéral (voir également CdB 2001 p. 77).

Dans le présent arrêt, la motivation du congé reposait sur les multiples retards apportés par les locataires dans le règlement du loyer. Or, c'est aux locataires d'apporter la preuve que le congé contrevient aux règles de la bonne foi.

Le fait d'invoquer l'absence de formule officielle pour faire échec au congé mais sans réagir, à tout le moins dans le délai de 30 jours (art. 270 al. 1 CO), démontre en l'espèce que les locataires ne contestaient pas le montant du loyer, loyer qu'ils semblaient d'ailleurs avoir continué à payer. C'est en quelque sorte le comportement contradictoire des locataires, constitutif d'un abus de droit, qui a validé le congé.

A lire l'arrêt, 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.

Il est même possible que cette procédure en fixation du loyer ait permis aux locataires d'établir qu'ils avaient trop payé par rapport à un nouveau loyer fixé par l'autorité et, par conséquent, leurs retards dans le paiement du loyer étaient sans incidence.