

## **VD\_FINDINFO HC / 2012 / 448 vom 13. Juli 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-07-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_448](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___448)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 448 du 13 juillet 2012

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 448 del 13 luglio 2012

### **Regeste**

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO, 257 CPC (CH)

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance rejetant la requête d'expulsion pour défaut de paiement de loyer. 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 83; 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 s'élevant à 911 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). b) Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable

#### **E. 2**

a) L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1249). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (HohI, Procédure civile, tome II, 2 e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance (HohI, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489). En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance attaquée, complété sur la base des pièces au dossier de première instance, est suffisant pour permettre à la cour de céans de statuer sur le fond. b) Les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux, et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf. citées). Dans le cas particulier, la bailleresse a produit deux

décomptes débiteurs/créditeurs dans son mémoire de réponse du 6 juillet 2012. Celui daté du 10 octobre 2011 est irrecevable, dès lors qu'il aurait pu être produit en première instance. En revanche, il sera tenu compte de celui daté du 27 mars 2012, déjà produit lors de l'audience en procédure sommaire du même jour.

### **E. 3**

a) Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme, 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 est de 30 jours au moins pour les baux d'habitations et ceux de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations et de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). b) Selon la jurisprudence, la sommation de payer du bailleur, au sens de l'art. 257d al. 1 CO, doit être claire et précise sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion (TF 4A\_296/2008 du 29 juillet 2008, CdB 2009 p. 8; TF 4A\_299/2011 du 7 juin 2011 c. 4). Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance, soit par l'indication d'un montant d'arriéré précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (TF, arrêt du 14 juin 2000, in CdB 2000, pp. 107 ss, spéc. p. 109; TF 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 5; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 666). Si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de cet article et d'autres qui la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (Lachat, *op. cit.*, p. 666; CACI 30 mai 2011/97; CREC I 25 mars 2010/151). c) Le congé donné en application de l'art. 257d CO est nul lorsque le locataire a payé l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire de 30 jours (Lachat, *op. cit.*, p. 671). La nullité vaut a fortiori lorsque le locataire était à jour dans le paiement de ses loyers lorsqu'il a reçu l'avis comminatoire (CREC I 14 juin 2010/317). Dans un arrêt de principe rendu à cinq juges, la Chambre des recours a jugé inefficace le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû (du simple au double). La Chambre des recours a motivé cette solution par le fait que le locataire « moyen » qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact. L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un professionnel de l'immobilier, de procéder correctement (CREC I 18 janvier 2006/89 c. 3). Dans un autre arrêt de principe rendu à cinq juges, la Chambre des recours a précisé, sans la modifier, sa jurisprudence en ce sens qu'il n'était pas arbitraire de considérer qu'une sommation portant sur un montant dépassant de 50 % le loyer effectivement dû n'entraînait pas l'inefficacité du congé mais qu'elle pourrait le rendre abusif au sens des art. 271 ss CO, le locataire étant alors dans l'obligation de contester celui-ci dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion (CREC I 3 septembre 2010/457 c. 4) Il en va de même a fortiori d'une disproportion du simple au triple (CACI 2 janvier 2012/1). d) Le solde de décompte de chauffage et d'eau chaude peut faire l'objet de la mise en demeure de l'art. 257d al. 1 CO. Tel n'est cependant pas le cas, selon Lachat (*op.cit.*, p. 664), lorsque le locataire n'a pas reçu un décompte détaillé ou s'est vu

refuser la consultation des pièces justificatives originales, ou bien lorsque le solde du décompte fait l'objet d'une contestation de la part du locataire avant la commination. En tout état de cause, l'examen du bien-fondé du décompte de chauffage et d'eau chaude ne peut en principe pas intervenir dans le cadre d'une procédure en cas clair de l'art. 257 CPC (Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement du loyer [art. 257d CO], JT 2012 III 42 n. 11).

#### **E. 4**

L'appelant soutient qu'il a versé, pour la période du 1<sup>er</sup> avril au 31 octobre 2011 une somme totale de 6'300 fr. et qu'il a ainsi réglé les loyers réclamés dans le délai comminatoire. En l'espèce, la commination du 11 octobre 2011 portait sur le montant de 3'488 fr. 20, selon le détail suivant : - 2'733 fr. à titre de loyers pour la période du 1<sup>er</sup> août au 31 octobre 2011; - 427 fr. 40 à titre de supplément pour frais de chauffage/accessoires pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2008 au 30 juin 2009; - 327 fr. 80 à titre de supplément pour frais de chauffage/accessoires pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2009 au 30 juin 2010. Il ressort des pièces produites par l'appelant en première instance que celui-ci a versé le loyer du mois d'août 2011 le 3 août 2011 et celui du mois d'octobre 2011 le 8 octobre 2011 (pièces 5). Les décomptes de frais de chauffage/accessoires des années 2008-2009 et 2009-2010 ont également été contestés, le locataire demandant que les décomptes de chauffage détaillés avec copies des pièces justificatives lui soient adressés (cf. supra, let. C, ch. 2), sans qu'il soit établi qu'il ait pu avoir accès à ces pièces. Dès lors que ces décomptes ne pouvaient faire l'objet de l'avis comminatoire selon la doctrine précitée, il y a lieu d'en déduire que seul le loyer de septembre 2011 n'a pas été réglé. Il apparaît par conséquent que la commination portait en l'espèce sur un montant disproportionné par rapport aux montants effectivement dus au sens de la jurisprudence susmentionnée (3'488 fr. 20 au lieu de 911 fr.), de sorte que le congé apparaît nul. Certes, la bailleuse se prévaut d'un relevé débiteurs/créditeurs dont il résulterait que le locataire se serait acquitté de manière irrégulière de son loyer depuis le début de l'année 2009. Elle fait valoir en particulier que, pour l'année 2011, seuls sept loyers ont été payés pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 octobre 2011. Or, ce relevé, établi unilatéralement par la bailleuse, ne fait pas une preuve suffisante de la réalité et de la quotité de ces arriérés. Il résulte en particulier des copies des récépissés de versement produits par l'appelant que celui-ci a viré en 2011 les montants de 880 fr. le 5.1.2011, le 4.2.2011, le 5.4.2011 et le 5.5.2011, ainsi que les montants de 911 fr. le 5.4.2011, le 4.5.11, le 10.6.2011, le 3.8.2011 et le 8.10.2011 (pièces 5, 5A et 5B). Ainsi, au jour de la commination, l'appelant avait versé neuf loyers et non sept, comme l'affirme l'intimée. Si l'on devait tenir compte d'arriérés antérieurs à 2011, force est de constater que la commination, qui porte sur les mois d'août à octobre 2011, ne serait pas suffisamment claire au sens de la jurisprudence citée au c. 3b. Le locataire ne pouvait se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus depuis 2009, sous prétexte que certains d'entre eux n'auraient, selon le bailleur, pas été réglés, sans que ce dernier n'en fasse état dans la commination. A tout le moins découle-t-il de ce qui précède que l'on ne se trouve pas en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

#### **E. 5**

Il s'ensuit que l'appel doit être admis et qu'il doit être statué à nouveau (art. 318 al. 1 let. b CPC) en ce sens que la requête déposée le 30 janvier 2012 par la bailleuse est irrecevable, que les frais judiciaires sont fixés à 240 fr. et mis à la charge de la bailleuse et qu'il n'est alloué aucun dépens. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 200 fr. (art. 62

al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée doit verser à l'appelant la somme de 200 fr. à titre de restitution d'avance de frais.

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