

VD_FINDINFO HC / 2013 / 391 vom 20. Juni 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-06-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___391

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 391 du 20 juin 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 391 del 20 giugno 2013

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE, BAIL À LOYER, LOYER, EXIGIBILITÉ, RÉSILIATION, ANNULABILITÉ, EFFICACITÉ | 257d CO, 7 RULV, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance prononçant une 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 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 s'élevant à 2'440 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) 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 du 13 mars 2013 a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire. Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est ainsi 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). 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, 2ème éd., Berne 2010, n. 2399). 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, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489). b) Les faits et moyens de preuve 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 et réf. citées). Il incombe ainsi au plaideur qui désire invoquer les faits ou moyens de preuve nouveaux devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, si bien qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas les avoir invoqués ou produits devant la première instance (Jeandin, op. cit., n. 8 ad art. 317 CPC). Les pièces produites par l'appelant ont déjà été produites en première instance, de sorte qu'elles sont recevables, y compris la lettre de la commission de conciliation du 20 mars 2013 qui ne pouvait être produite devant le premier juge. En ce qui concerne les pièces produites par les intimées, seule la feuille de compte du 4 juin 2013 est recevable car postérieure à la décision entreprise. Les autres pièces étant quant à elles antérieures, elles auraient pu être produites devant le premier juge.

E. 3

a) Aux termes de l'art. 257d al. 1 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO). b) Selon la jurisprudence, est inefficace le congé qui ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice (ATF 135 I 441 c. 3.1 et les réf. citées). Dans un arrêt de principe rendu à cinq juges, la Chambre des recours a également 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 (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; CACI 13 juillet 2012/330; 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), in JT 2012 III 55 ch. 43). c) Aux termes de l'art. 7 al. 2 RULV, lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure. Selon la jurisprudence de la Cour de céans, l'art.

E. 7

RULV est une faculté donnée au bailleur qui ne peut être exercée que dès le mois qui suit l'échéance du délai que celui-ci a imparti en vain au locataire pour s'acquitter du loyer arriéré. Le bailleur ne peut pas requérir immédiatement, par une mise en demeure à forme de l'art. 257d CO, le paiement du loyer par trimestre d'avance. Il doit procéder en deux

temps, soit d'abord adresser une mise en demeure en cas de retard du paiement du loyer (avec ou sans la menace de la sanction du paiement des loyers par trimestre d'avance), puis communiquer au locataire sa volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance. Ce n'est qu'après cette dernière communication qu'il peut, si les loyers n'ont pas été acquittés trimestriellement d'avance, adresser l'avis comminatoire de l'art. 257d CO. La mise en demeure doit en outre être claire et distincte (CACI 13 janvier 2012 c. 3 b/cc et réf.; CREC I 25 mars 2010/151, CdB 2010 p. 141; CREC I 28 août 2007/420, résumé in CdB 2007 p. 129; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement de loyer (art. 257d CO), JT 2012 III 39 ch. 8). En outre, un contrat de bail passé entre les parties, selon lequel le loyer est payable trimestriellement d'avance, déroge à la réglementation des RULV en défaveur des locataires et ne saurait dès lors fonder les prétentions de la partie bailleuse, sans que la procédure prévue par l'art. 7 RULV ait été respectée (CACI 2 janvier 2012/1). d) En l'espèce, le bail résilié renvoyait aux RULV, tout en prévoyant un paiement par trimestre d'avance. Néanmoins, selon la jurisprudence précitée, même en présence d'une telle clause, la procédure de l'art. 7 RULV devait être suivie pour exiger un paiement trimestriel du loyer. Au demeurant, la partie bailleuse n'a en l'occurrence pas réagi au fait que les loyers n'ont pas été payés par trimestre d'avance. En effet, les loyers de janvier à mars 2012 n'ont pas été intégralement payés au 28 novembre 2011. Quant aux loyers subséquents, ils ont été payés mensuellement. La gérance n'a d'ailleurs pas intégré l'exigence du paiement par trimestre d'avance dans ses décomptes. En outre, dans sa lettre du 12 juillet 2012, la D. _____ SA a rappelé que "le loyer est exigible le 1^{er} jour de chaque mois, comme l'indique expressément le bail". Il faut donc admettre qu'une mise en demeure était nécessaire pour que le loyer soit exigible par trimestre d'avance. La D. _____ SA a procédé en deux temps. Le 12 juillet 2012, elle a réclamé à l'appelant le paiement de l'arriéré à cette date, soit un montant de 4'820 fr., et l'a averti qu'à défaut du paiement de ce montant dans les dix jours, elle réclamerait le paiement par trimestre d'avance. Elle a ensuite communiqué sa volonté d'être payée par trimestre d'avance à partir du 1^{er} août 2012 le 30 juillet 2012, par pli reçu le jour suivant, en faisant valoir que le loyer, les charges et les places de parc de juillet 2012 n'avaient pas été payés. Or, ce montant de 4'820 fr. n'est pas exact. Selon la feuille de compte produite en appel, l'arriéré au 12 juillet 2012 se montait à 4'390 fr. 45 et non à 4'820 fr. compte tenu des acomptes de chauffage payés en trop au 30 juin 2012. En outre, le délai entre le 31 juillet 2012, date de la réception du pli, et le 1^{er} août 2012 était trop bref pour considérer que les loyers de septembre et d'octobre étaient exigibles. Dans un deuxième temps, le 16 août 2012, la D. _____ SA a mis l'appelant en demeure de payer dans les trente jours la somme de 12'140 fr. représentant 2'380 fr. d'arriérés, les loyers de juillet 2012 et ceux d'août à octobre 2012. Compte tenu de ce qui précède, les intimées ne pouvaient à cette date réclamer les loyers de septembre et d'octobre. La commination ne devait ainsi porter que sur 7'260 fr. (l'arriéré de 2'380 fr., plus les loyers de juillet et août 2012), dont à déduire encore le solde d'acomptes de chauffage payés en trop. En outre, l'avis comminatoire du 16 août 2012 n'était pas des plus clairs. Il faut en effet le comparer avec la feuille de compte pour comprendre que le montant de 7'320 fr. réclamé au 1^{er} juin 2012 sous solde initial correspondait aux mois d'avril, mai et juin 2012, étant précisé que le loyer de mars et les frais de rappel ont été payés le 4 avril 2012. Par ailleurs, le bouclage des frais de chauffage par 1'490 fr. 45 laissait apparaître un solde positif en faveur du locataire dès lorsqu'il a versé des acomptes par 1'920 fr., solde qui aurait dû être déduit du montant des arriérés. Ainsi, l'arriéré réclamé dans la mise en

demeure, soit 12'140 fr., correspondait presque au double de ce qui était effectivement dû par l'appelant, hors solde du décompte de chauffage encore à déduire. Dès lors que la commination n'était pas suffisamment claire et qu'elle portait en l'espèce sur un montant disproportionné par rapport aux montants effectivement dus, le congé donné par les intimées pour non paiement de loyer était à tout le moins annulable, au vu des principes exposés ci-dessus. L'appelant ayant en outre saisi valablement la commission de conciliation, il ne s'agit pas là d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC. 4. L'appel doit en définitive être admis et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens que la requête est irrecevable (JT 2011 III 146). Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 721 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5), sont mis à la charge des intimées qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Partant, l'appelant a droit au remboursement de son avance de frais de 721 fr. (art. 111 al. 2 CPC). Les intimées, solidairement entre elles, devront verser à l'appelant la somme de 1'200 fr., à titre de dépens (art. 95 al. 1 et 106 al. 1 CPC; art. 3 al. 1 et 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]).

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