

# VD\_FINDINFO HC / 2013 / 805 vom 10. Dezember 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-12-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2013\\_\\_\\_805](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___805)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 805 du 10 décembre 2013

IT: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 805 del 10 dicembre 2013

## Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION ANTICIPÉE | 257d CC, 257 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue 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 83; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 117 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, le loyer mensuel net de l'appartement s'élève à 1'350 fr, plus 150 fr. de charges, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi 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 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 le 18 octobre 2013, alors que l'ordonnance attaquée avait été notifiée à l'appelant le 11 octobre 2013, l'appel a été déposé en temps utile, par une partie qui y a par ailleurs intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte qu'il est recevable.

### E. 2

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, in Bohnet et al., Code de procédure civile 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, Bâle 2010 n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489).

### E. 3

a) Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies: l'état de fait n'est pas litigieux ou est

susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 c. 3; JT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 I 123 c. 2.1.2; ATF 138 III 620 c. 5.1.2).

b) Aux termes de l'art. 257d 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). Ainsi, lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de 30 jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). On relève toutefois que le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 c. 2.4). Selon la jurisprudence, lorsque plusieurs loyers sont échus, on applique les règles des art. 86 et 87 CO pour déterminer sur quelles dettes les paiements opérés par le locataire doivent être imputés. Ainsi, en principe, le locataire a le droit de déclarer, lors du paiement, de quelle dette il entend s'acquitter si cela ne ressort pas directement des circonstances (mention du mois sur le bulletin de versement) (cf. art. 86 al. 1 CO) ; à défaut, le paiement est imputé sur la dette que le bailleur désigne dans la quittance, à moins que le débiteur ne s'y oppose immédiatement (cf. art. 86 al. 2 CO). En l'absence de déclaration du débiteur (locataire) et de désignation du créancier (bailleur) dans la quittance, il faut, conformément à l'art. 87 al. 1 CO, imputer le paiement sur la dette pour laquelle le débiteur a été poursuivi en premier ou, s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n. 3a ad art. 257d CO, p. 126; CACI 22 janvier 2013/46).

c) En l'espèce, la situation est confuse en raison des déclarations contradictoires des parties au sujet des loyers versés et encaissés. En effet, les bailleurs ont d'abord résilié le bail le 16 janvier 2013 au motif que seuls deux acomptes de 750 fr. avaient été versés, pour ensuite affirmer dans le nouvel avis de résiliation du 28 mai 2013 que le loyer de novembre 2012 avait été payé par 1'500 fr. et que le loyer de décembre 2012 n'avait été que partiellement payé par un acompte de 750 francs. Quant au CSI, il a donné des indications contraires aux locataires et aux bailleurs. Dans leur correspondance du 31 janvier 2013, le locataire et sa compagne ont finalement prétendu qu'ils avaient payé un acompte de 750 fr. en trop. Il ressort néanmoins des pièces au dossier que le CSI a versé le loyer du mois de novembre par 1'500 fr. le 18 décembre 2012, soit dans le délai comminatoire, en indiquant expressément que ce montant devait être affecté au paiement du loyer de novembre. Il a en

autre versé un acompte de 750 fr. le même jour, indiquant qu'il fallait considérer que le montant versé correspondait au loyer de décembre. Ainsi, c'est bien un manco de 750 fr. qui apparaît. On ne comprend dès lors pas pour quelle raison la résiliation du 16 janvier 2013 retenait que seuls deux acomptes de 750 fr. avaient été versés. Ensuite, les bailleurs savaient que l'appartement était occupé par le détenteur du bail W. \_\_\_\_\_ et par sa compagne. Ces derniers les ont informés le 27 novembre 2012 qu'ils avaient du retard dans le versement du loyer de novembre et ils leur ont confirmé qu'ils avaient besoin d'une copie du bail pour que le CSI finance leurs loyers. Celui-ci a alors versé aux bailleurs trois fois 750 fr. le 13 décembre 2012 représentant selon le CSI la moitié du loyer de G. \_\_\_\_\_ des mois de septembre, octobre et novembre 2012 pour l'appartement en question. Les bailleurs ont toutefois refusé immédiatement ces versements au motif que le bail avait été conclu par W. \_\_\_\_\_ seul, alors qu'ils savaient que son amie occupait également l'appartement et que les services sociaux allaient intervenir en sa faveur pour les mois de novembre et décembre. Ils ont ainsi refusé pendant le délai comminatoire de percevoir des montants versés par la compagne du locataire. En outre, il ne ressort d'aucune pièce du dossier qu'il y avait un arriéré de loyer pour les mois d'août à octobre 2012 et les bailleurs ne l'ont pas fait valoir. Le locataire et son amie affirment d'ailleurs dans leur lettre du 27 novembre 2012 qu'en presque six ans, le paiement du loyer n'a été manqué qu'à une seule reprise et rattrapé le mois suivant. Ainsi, compte tenu de l'absence de décomptes de loyers, des déclarations contradictoires tant du locataire et de sa compagne que des bailleurs et du refus des bailleurs d'encaisser 2'250 fr. pendant le délai comminatoire, il apparaît qu'il ne s'agit pas d'un cas clair.

#### **E. 4**

a) Dès lors que les moyens de l'appelant sont fondés, la requête d'expulsion doit être déclarée irrecevable. En effet, le bailleur ayant agi selon la procédure de cas clair (art. 257 CPC), sa requête ne peut pas être déclarée mal fondée : c'est le demandeur qui requiert la protection par la voie sommaire ; si cette voie n'est pas applicable, il n'est pas entré en matière sur la requête ; la simple conclusion en rejet par le défendeur ne permet pas un prononcé de mal fondé (cf. Bohnet, CPC Commenté, Bâle 2011, n. 24 ad art. 257 CPC ; JT 2011 III 146 c. 5b/bb). b) Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 240 fr., et de deuxième instance, arrêtés à 100 fr., sont mis à la charge des intimés qui succombent (art. 106 al. 1 CPC ; art. 62 al. 3, 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC). c) Les intimés verseront à l'appelant des dépens de première instance, fixés à 1'000 fr., TVA et débours compris (art. 106 al. 1 CPC). L'indemnité d'office de Me Mérinat demeure toutefois valable pour le cas où elle ne pourrait obtenir le paiement des dépens qui lui ont été alloués (art. 122 al. 2 CPC). L'appelant n'a pas requis l'assistance judiciaire en appel. Les intimés lui verseront des dépens de deuxième instance, fixés à 1'300 francs (art. 106 al. 1 CPC).