

VD_FINDINFO HC / 2014 / 139 vom 18. März 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-03-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___139

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 139 du 18 mars 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 139 del 18 marzo 2014

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales où la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. 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

E. 3

a) Les appelants font valoir que l'avis comminatoire du 5 février 2013 ne remplissait pas les exigences de clarté et de précision, telles que prévues par la jurisprudence. Tout d'abord, le bailleur aurait dû distinguer, parmi ses prétentions, celles qui entraînent dans le champ d'application de l'art. 257d CO et celles qui n'y entraînent pas, à savoir les frais de rappel de la gérance (216 fr.), la participation aux frais du créancier (850 fr.) et les frais de poursuite (206 fr.). S'agissant de ces montants, les appelants relèvent par ailleurs que les frais de rappel n'avaient pas été prouvés et que la participation aux frais du créancier ne pouvait pas leur être réclamée. En deuxième lieu, les appelants considèrent que l'intérêt moratoire aurait dû être fixé à 5%. Ensuite et surtout, les appelants exposent que le premier juge ne pouvait pas laisser ouverte la question de savoir si les loyers de décembre 2012 et janvier 2013 avaient été payés, dès lors que la réponse à cette question était essentielle pour déterminer si le montant figurant dans la sommation du 5 février 2013 était disproportionné ou non par rapport au montant qui aurait dû y figurer. A cet égard, ils relèvent que le paiement de ces deux loyers est établi par les documents "compte locataire" produits par l'intimé le 13 mai 2013. En dernier lieu, les appelants font valoir que la motivation de l'ordonnance entreprise est en contradiction avec les conditions de recevabilité d'une requête au sens de l'art. 257 CPC dès lors que, s'agissant des arriérés de loyers, l'état de fait était litigieux et non susceptible d'être immédiatement prouvé. b/aa) 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). Cette seconde condition est réalisée si l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (CACI 18 août 2011/199, JT 2011 III 146; ATF 138 III 728 c. 3.3). 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 III 123 c. 2.1.2; ATF 138 III 620 c. 5.1.1). De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.3.1, in SJ 2012 I 121), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1.1 et les références citées). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections; des allégations sans consistance et dénuées de tout fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide (Colombini, JT 2012 III 37 n. 63 et les références citées; TF 5A_645/2011 du 17 novembre 2011 c. 1.2, in RSPC 2012 p. 122). bb) 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). Selon la jurisprudence, 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 (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in CdB 1997 pp. 65 ss). Toutefois, 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), pour autant que l'on soit en présence de circonstances particulières. En effet, on ne saurait 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). De telles circonstances particulières existent, notamment, quand le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance sans être certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 c. 4b). 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, in 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). Est inefficace le congé donné alors que la sommation ne satisfaisait pas aux exigences de clarté et de précision (TF 4A_134/2011 du 23 mai 2011 c. 3). Selon la jurisprudence vaudoise, le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû est le prototype même du congé

inefficace. En effet, 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 28 janvier 2006/89 c. 3 confirmé in CREC I 9 décembre 2010/649 c. 4b). cc) 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; CACI 22 janvier 2013/46). c) Le premier juge a considéré que la question de savoir si les loyers de décembre 2012 et janvier 2013 avaient effectivement été payés par les appelants pouvait demeurer ouverte compte tenu des autres postes réclamés dans l'avis comminatoire du 5 février 2013. Cette appréciation ne peut être suivie. Il ressort de la jurisprudence susmentionnée que la sommation au sens de l'art. 257d al. 1 CO doit remplir des exigences de forme et de clarté et porter sur un montant qui ne soit pas disproportionné par rapport à celui effectivement dû, à défaut de quoi le bailleur ne serait pas en droit de résilier le contrat sur la base de l'art. 257d al. 2 CO. En l'espèce, l'avis comminatoire du 5 février 2013 relatif à l'appartement portait sur un montant total de 9'537 fr. 05, dont il y avait en tout cas lieu de soustraire 1'272 fr. pour les frais de rappel de la gérance, la participation aux frais du créancier et les frais de poursuite, qui ne pouvaient être compris dans la mise en demeure. Il y a dès lors bien lieu d'admettre, avec les appelants, qu'il était déterminant de savoir si les loyers de décembre 2012 et janvier 2013, correspondant à un montant total de 5'200 fr., avaient été payés pour savoir si le montant figurant dans la mise en demeure était en adéquation avec celui qui était effectivement dû. Par courrier reçu par le premier juge le 5 novembre 2013 et lors de l'audience du 7 novembre suivant, les appelants ont soutenu avoir payé les loyers de l'appartement litigieux des mois de décembre 2012 et janvier 2013, respectivement les 12 et 31 décembre 2012. Selon les documents "compte locataire", produits en première instance par l'intimé (pièces 24 et 25), les appelants auraient payé 2'600 fr. le 10 puis le 31 décembre 2012 et 200 fr. le 12 puis le 31 décembre 2012. Les documents n'indiquent pas sur quels loyers les montants versés devaient être imputés; ils mentionnent en revanche sous la rubrique "date à jour" le 30 novembre 2012. On relève en outre que les appelants, qui avaient déjà un arriéré de loyer en décembre 2012, dont ils ne connaissaient pas le montant exact, ont déclaré dans leur lettre adressée le 5 décembre 2012 à l'intimé que le versement qu'ils effectuaient le jour même et celui du 15 décembre suivant servaient à s'acquitter des loyers de décembre 2012 et de janvier 2013. Compte tenu de ces éléments, force est d'admettre que la question de savoir si les loyers de décembre 2012 et de janvier 2013 ont été réglés était litigieuse et qu'elle n'était pas susceptible d'être immédiatement prouvée au sens de l'art. 257 al. 1 let. a CPC.

E. 4

a) Dès lors que les moyens des appelants sont fondés, la requête d'expulsion doit être déclarée irrecevable. En effet, le bailleur ayant agi selon la procédure applicable aux cas clairs (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). Il en résulte que les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr., doivent être mis à la charge de l'intimé. Les appelants ayant procédé sans l'assistance d'un conseil, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de première instance. b) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5] par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC), seront mis à la charge de l'intimé qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé versera ainsi aux appelants la somme de 400 fr. à titre de restitution de l'avance de frais de deuxième instance. c) L'intimé versera aux appelants la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 8 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]).

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