

VD_FINDINFO HC / 2015 / 894 vom 23. Oktober 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-10-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___894

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 894 du 23 octobre 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 894 del 23 ottobre 2015

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR, FRAIS ACCESSOIRES, BAIL À LOYER, RÉSILIATION ANTICIPÉE, DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ | 257d al. 2 CO, 257d CO, 257 al. 1 CPC (CH), 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. la; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, le loyer mensuel net de l'appartement s'élève à 1'400 fr., plus 90 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 28 juillet 2015, alors que l'ordonnance attaquée avait été notifiée aux appelants au plus tôt le 18 juillet 2015, l'appel a été déposé en temps utile, par des parties qui y ont 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 (Hohl, 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 (Hohl, 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). Cette procédure permet ainsi à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 c. 5.1.1). 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). c) 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 (CREC I 6 janvier 2005/79 c. 1a ; CREC I 25 octobre 2004/760). L'exigibilité de la créance du bailleur en paiement de la totalité des frais accessoires ou d'un solde débiteur est toutefois subordonnée à la condition qu'il ait permis au locataire de consulter les pièces justificatives et fourni un décompte détaillé (Wessener, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, 9^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996 p. 14 n. 50 ; Wessener-CPra-Bail, n. 11 ad art. 257d CO ; Higi, Zürcher Kommentar, nn. 33 et 38 ad art. 257a et 257b CO ; Lachat, Le bail à loyer, p. 664). Les règles et usages locatifs du canton de Vaud ont été adoptés le 26 août 1998 par la Commission paritaire nommée par le Conseil d'Etat. Celle-ci a élaboré, en 2001, le contrat-cadre dénommé "Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud (RULV)". La force obligatoire du contrat-cadre a été conférée par Arrêté du Conseil d'Etat du 8 octobre 2001 et approuvé par Arrêté du Conseil fédéral du 5 septembre 2001. L'arrivée à échéance du contrat-cadre au 30 juin 2014 a conduit, à la requête des parties contractantes, au renouvellement de sa force obligatoire jusqu'au 30 juin 2020, selon Arrêté du Conseil d'Etat du 21 mai 2014 (RSV 221.317.1), approuvé par Arrêté du Conseil fédéral du 20 juin 2014. Selon l'art. 31 let. b des RULV, qui ont force obligatoire dans le canton de Vaud, le décompte détaillé des frais de chauffage et

d'eau chaude conforme aux dispositions légales et leur répartition doivent être remis à chaque locataire dans un délai maximum de cinq mois dès la date des boucllements des comptes. Les suppléments ou ristournes sont réglés dans les 30 jours dès réception du décompte. Selon l'art. 31 let. c RULV, dès l'expédition du décompte, et pendant 30 jours, les justificatifs de l'exercice écoulé, ainsi que les dispositions légales et les Directives pour l'établissement du compte annuel de chauffage et eau chaude sont tenus à la disposition des locataires chez le bailleur ou en un autre lieu proche de l'immeuble. Les RULV ne définissent pas la notion de « décompte détaillé ». On peut toutefois se référer aux Directives pour l'établissement du compte annuel de chauffage et eau chaude, auxquelles elles renvoient (art. 31 let. e RULV ; CACI 2 mai 2013/233). Selon l'art. 2 des Directives cantonales pour l'établissement du décompte annuel de chauffage et d'eau chaude du 2 juillet 2012, déjà applicables lors de l'établissement du décompte de l'exercice 2012-2013, le décompte détaillé doit contenir les rubriques et indications suivantes : a. Informations générales : - la situation de l'immeuble, - le nom et l'adresse du bailleur, - la période concernée, - le type de combustible, - la puissance de la chaudière installée, - les combustibles stockables et le contenu du réservoir, - l'étiquette énergétique dans la mesure où la législation cantonale le prévoit b. Combustible : 1 Mazout et autres énergies stockables – pour chaque livraison : - la date de la commande, - la date de livraison, - le nom du fournisseur, - les quantités livrées en litres, - le prix unitaire et le coût effectif payé, - les quantités en litres et les valeurs de stocks initial et final 2 Pour les autres énergies : - la quantité d'énergie livrée pour l'exercice concerné, - le prix unitaire, - le nom du fournisseur et le coût effectif payé c. Electricité 1 En cas de forfait : - le nom du fournisseur, - le mode et le détail du calcul 2 En présence d'un compteur spécifique : - le nom du fournisseur, - la qualité d'énergie, - le tarif unitaire, - le coût effectif d. Ramonage – pour chaque intervention : - le nom de l'entreprise, - la date de l'intervention, - le coût effectif e. Entretien du brûleur : - le nom de l'entreprise, - le coût effectif, - la période d'abonnement si elle ne correspond pas à la période du décompte f. Révisions périodiques : - le nom de l'entreprise, - le type et la date de l'intervention, - le coût effectif, - l'annuité portée en compte g. Frais de relevé des compteurs : - le nom de l'entreprise, - le nombre de compteurs, - le coût unitaire, - le coût effectif - h. Frais de surveillance et de maintenance - le type de chauffage, - le forfait de base, - le volume chauffé, - le coût unitaire par m³ chauffé, - le montant total facturé i. Frais administratifs - le forfait de base, - le nombre d'unités locatives chauffées, - le coût d'une unité locative, - le montant total facturé. En l'espèce, si le décompte adressé aux locataires mentionne le total des frais de chauffage, d'eau chaude, de taxes d'épuration et de relevés de compteurs, de même que les coefficients de répartition, il ne donne pas de détails concernant nombre de points visés par la directive précitée, tels que, notamment, la quantité d'énergie, le prix unitaire, le nom du fournisseur et le coût effectif payé. Certes, le décompte mentionnait que le compte détaillé était à disposition dans les bureaux de la gérance et pouvait être consulté, ce qui paraît conforme à l'art. 8 al. 1 OBLF (ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11), selon lequel, lorsqu'un décompte détaillé des frais de chauffage et de préparation d'eau chaude ainsi que de leur répartition entre les locataires n'est pas remis au locataire avec la facture annuelle de chauffage, il y a lieu d'indiquer expressément sur la facture que le locataire peut exiger le décompte détaillé. Le point de savoir si les exigences des RULV ne vont pas au-delà et si seul l'envoi d'un décompte conforme aux Directives rend la créance de frais accessoires exigible prête cependant à discussion et n'a apparemment pas encore été tranchée. Cela étant, la situation

juridique n'est pas claire pour ce premier motif. d) Lorsque le locataire – qui avait eu la possibilité de consulter au préalable les pièces justificatives et avait reçu un décompte de chauffage – n'a saisi la commission qu'après la résiliation du bail, il résulte de la jurisprudence que la commination est valable si le bien-fondé de la créance est établi, fût-ce ultérieurement, ce que le juge de l'expulsion doit examiner avec un plein pouvoir d'examen. La loi ne fixe au locataire aucun délai pour agir, sous réserve de l'abus de droit (Lachat, op. cit., p. 348). Dans cette dernière hypothèse, il y a lieu d'instruire et de statuer sur le montant litigieux avant de rendre une décision sur la requête d'expulsion (CREC I 24 août 2007/416; CREC I 21 octobre 2010/551). 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 ; CACI 13 juillet 2012/330). En l'espèce, le fait que les locataires n'aient pas contesté les décomptes en question dans le délai de 30 jours dès réception n'implique pas une reconnaissance de la dette. Au regard de la jurisprudence précitée, ce décompte pouvait même être contesté après la résiliation, de sorte que le premier juge ne pouvait prononcer l'expulsion des locataires sans examiner le bien-fondé de la prétention du bailleur. Il appartient en effet au juge de l'expulsion de se prononcer à titre préjudiciel sur le bien-fondé du décompte et l'on ne voit guère que cet examen puisse intervenir dans la procédure de cas clair, pourvu que le locataire émette des griefs ayant quelque consistance. En l'espèce, les appelants font notamment valoir que, compte tenu de la répartition entre chauffage et eau chaude, il est probable que les nouvelles directives cantonales entrées en vigueur en 2012 n'aient pas été respectées, moyen qui mérite plus ample examen. S'il devait en effet se révéler qu'une part de la créance devait être injustifiée, le congé pourrait se révéler inefficace ou annulable. Dans ces circonstances, on ne saurait considérer que le bien-fondé de la créance a été établi. Pour ce motif également, la requête selon la procédure des cas clairs est irrecevable.

E. 6

a) Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis en ce sens que la requête d'expulsion est irrecevable. b) Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 280 fr., et de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3, 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC), sont mis à la charge de l'intimé qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). c) Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, les appelants n'ayant pas procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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