

VD_FINDINFO HC / 2017 / 821 vom 21. September 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-09-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___821

FR: VD_FINDINFO HC / 2017 / 821 du 21 septembre 2017

IT: VD_FINDINFO HC / 2017 / 821 del 21 settembre 2017

Regeste

DÉLAI DE RÉSILIATION, EXPULSION DE LOCATAIRE, DROIT D'ÊTRE ENTENDU
| 257d CO, 57 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (art. 257d CO). 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. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées ; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52). En l'espèce, compte tenu du montant du loyer mensuel fixé à 1'470 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).

E. 1.2

L'ordonnance incriminée ayant été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b et 257 CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Interjeté en temps utile, l'appel, signé et motivé, est recevable.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en

première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf.) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2.2).

E. 2.2

En l'espèce, les pièces produites par les appelants sont irrecevables en tant qu'elles ne figuraient pas au dossier de première instance ; il en va en particulier ainsi des récépissés de paiement de certains loyers mensuels. La pièce produite par l'intimée à l'appui de sa réponse est recevable, s'agissant du procès-verbal de l'audience du 28 juin 2017, déjà au dossier de première instance.

E. 3.1

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3).

E. 3.2

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 ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2). L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion (TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2), par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (TF 4C.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in CdB 2000, p. 109 ; Wessner, Droit du bail à loyer, Zurich 2010, n. 17 ad art. 257d CO ; Lachat, Le bail à loyer, 2 e éd., 2008, p. 666 ; Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer, commentaire SVIT, Zurich 2011, n. 26 ad art. 257d CO). 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 trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, SJ 2014 I 105; TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7).

E. 3.3

La résiliation du bail est une manifestation de volonté sujette à réception. Elle déploie ses effets lorsqu'elle entre dans la sphère de puissance du destinataire de telle sorte qu'en

organisant normalement ses affaires, celui-ci doit être à même d'en prendre connaissance; peu importe qu'une prise de connaissance effective ait lieu ou non. Lorsque l'agent postal ne peut pas remettre le pli recommandé à son destinataire ou à un tiers autorisé et qu'il laisse un avis de retrait dans la boîte aux lettres ou la case postale, la communication est reçue dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de poste selon l'avis de retrait, soit en règle générale le lendemain du dépôt de l'avis (théorie de la réception absolue; ATF 143 III 15 consid. 4.1; ATF 140 III 244 consid. 5.1; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2; ATF 107 II 189 consid. 2). Selon la doctrine majoritaire, le congé donné sans que le délai légal ait été respecté est reporté pour le prochain terme pertinent (art. 266a al. 2 CO), ce qui s'applique également aux congés extraordinaires, singulièrement à celui signifié sur la base de l'art. 257d CO (Wessner, in Bohnet/Carron/Montini, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e édit. 2017, n. 38 ad art. 257d CO et les réf. cit.). Le locataire qui n'a pas agi dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO – soit dans les 30 jours dès réception du congé – ne peut plus faire valoir, dans le cadre de la procédure d'expulsion, que le congé est annulable au sens des art. 271 et 271a CO, notamment qu'il a été donné contrairement au principe de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO) (ATF 133 III 175 consid. 3.3.4, JdT 2008 I 314; TF 4A_40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.2; TF 4A_469/2013 du 14 novembre 2013 consid. 4; TF 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.2.1, in SJ 2005 I 310). En revanche, la nullité ou l'inefficacité peuvent en principe être constatés en tout temps – même à défaut de saisine de l'autorité de conciliation dans le délai légal – par toute autorité valablement saisie, soit essentiellement l'autorité chargée de prononcer l'expulsion (ATF 121 III 156 consid. 1c; TF 4A_40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.2; TF 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.2.1, in SJ 2005 I 310). Est notamment 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 consid. 3).

E. 4.1

En l'espèce, l'intimée a adressé le 27 janvier 2017 une formule officielle de résiliation de bail à chacun des appelants. La notification de cette résiliation s'est faite le 31 janvier 2017, soit le lendemain de la communication de l'avis de retrait placé dans la boîte aux lettres des appelants. Appliquant le droit d'office (art. 57 CPC), la cour d'appel constate que le délai de congé de l'art. 257d al. 2 CO n'a pas été respecté par l'intimée. En effet, la notification de la résiliation de bail intervenue le 31 janvier 2017 reporte le délai de résiliation du bail de trente jours de l'art. 257d al. 2 CO au 2 mars 2017. Le congé ne pouvait par conséquent pas prendre effet pour le 28 février 2017, mais au plus tôt pour le 31 mars 2017. La requête d'évacuation du 21 mars 2017 était dès lors prématurée, la restitution des locaux n'étant pas exigible au 28 février 2017. Dans ces circonstances, la requête de cas clair aurait dû être déclarée irrecevable, ce qui constitue un premier motif d'admission de l'appel.

E. 5

Les appelants invoquent en outre le fait d'avoir été induits en erreur par la précision insuffisante des mises en demeures, signifiées pour un montant de 2'440 fr. alors que les loyers bruts de novembre et décembre 2016 totalisent 2'940 fr. (1'470 x 2).

E. 5.1

Les dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud (ci-après: RULV) régissent toutes les relations contractuelles en matière de baux à loyer dans le canton de Vaud, indifféremment de la date de signature des contrats et de la jonction

ou non auxdits contrats d'une version des RULV. Ces règles ont au surplus un caractère semi-impératif. Seules les dérogations en faveur du locataire sont ainsi admissibles depuis le 1^{er} décembre 2001 (CREC I 5 juillet 2007/333). 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 20 juin 2013/320; CACI 2 janvier 2012/1).

E. 5.2

Le premier juge a retenu que le montant de 2'440 fr. objet des mises en demeure correspondait à un « solde » des loyers dus pour la période de novembre et décembre 2016. Or il ne ressort pas des mises en demeure, ni d'ailleurs de la requête, qu'un solde de loyer aurait été dû. Dans sa réponse, l'intimée se prévaut de l'imputation des versements des locataires durant et au-delà du délai comminatoire sur des loyers précédemment dus. Toutefois, cette assertion n'est pas étayée et le contraire ressort des mises en demeure, qui font état d'un loyer payé « au 31 octobre 2016 seulement », ainsi que d'un montant en souffrance de « frs 2'440.00 représentant le(s) loyer(s) de novembre 2016 à décembre 2016 ». Or, comme le relèvent les appelants, les loyers bruts de la période concernée, charges et forfait de gaz compris, totalisent 2'940 fr. et non 2'440 fr. ; quant aux loyers nets, ils totalisent 2'660 fr. et non 2'440 francs. Au vu de ce qui précède, il faut constater avec les appelants que les mises en demeure, telles que libellées, induisaient en confusion, de sorte qu'il n'était pas possible de déterminer quel montant était dû ni à quel titre. Cela vaut d'autant plus que la stipulation selon laquelle le loyer était exigible par trimestre de bail – contrairement à la réglementation impérative des RULV en la matière –, alors que le loyer paraît avoir été payé mensuellement, était de nature à ajouter à la confusion. Il s'ensuit que le congé signifié sur la base de ces mises en demeure est inefficace, ce que les locataires appelants pouvaient invoquer également devant juge de l'expulsion. L'appel doit être admis pour ce second motif également et la requête de cas clair déclarée irrecevable.

E. 6.1

En définitive, l'appel doit être admis et la décision entreprise réformée en ce sens que la requête d'expulsion déposée en procédure de cas clairs le 21 mars 2017 est irrecevable. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 680 fr., doivent être mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

E. 6.2

Il en va de même des frais judiciaires de deuxième instance, qui seront arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]). L'intimée X. _____ devra ainsi verser aux appelants A.Z. _____ et B.Z. _____, solidairement entre eux, la somme de 200 fr. à titre de remboursement d'avance des frais judiciaires de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

E. 6.3

Il n'y a au surplus pas lieu à l'allocation de dépens de première ou de seconde instance, les appelants ayant procédé sans l'assistance d'un mandataire professionnel.

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