

VD_FINDINFO HC / 2019 / 1040 vom 2. Dezember 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2019___1040

FR: VD_FINDINFO HC / 2019 / 1040 du 2 décembre 2019

IT: VD_FINDINFO HC / 2019 / 1040 del 2 dicembre 2019

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, SOMMATION, LOYER, CALCUL DU DÉLAI, DÉLAI
| 257d CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse correspond 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, soit en principe pendant trois ans (TF 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.2.3, destiné à la publication). Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu d'un loyer mensuel net de 3'320 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'ordonnance attaquée ayant été rendue dans la procédure applicable aux cas clairs et notifiée aux appelants le 1^{er} octobre 2019, l'appel, interjeté le 11 octobre 2019, a été déposé en temps utile par des parties ayant un intérêt digne de protection.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). 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 ; cf. CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a). En l'espèce, les pièces 1 et 2 et 4 à 11 figurent déjà au dossier de première instance et sont donc recevables. Quant à la pièce 3, elle n'est pas datée et ne figure pas au dossier de première instance. En tant que pièce, elle est irrecevable. Mais il s'agit en réalité d'un calcul effectué par les appelants eux-mêmes, dont on verra (cf. consid. 4 infra) qu'il n'est pas pertinent.

E. 3.1

Dans un premier grief, les appelants reprochent au premier juge de ne pas avoir ajourné l'audience prévue le 19 septembre 2019 suite à leur courrier du 12 septembre 2019 mentionnant leurs problèmes de santé. Ils soutiennent qu'ils n'auraient pas disposé du temps nécessaire pour faire valoir leurs moyens de défense.

E. 3.2

Selon l'art. 134 CPC, sauf disposition contraire de la loi, la citation doit être expédiée dix jours au moins avant la date de comparution. Si le destinataire, compte tenu du délai de garde, en prend connaissance deux jours avant la tenue de l'audience, un report devrait être admis, sauf urgence particulière (CACI 1^{er} octobre 2015/513 ; CACI 22 novembre 2017/530).

E. 3.3

En l'espèce, la citation à comparaître a été adressée le 27 août 2019 aux parties, l'audience étant fixée au 19 septembre 2019, de sorte que le délai prévu par l'art. 134 CPC a été largement respecté. Les pièces présentes au dossier ne permettent pas de connaître la date de distribution de la citation à comparaître. Toutefois, les appelants soutiennent avoir retiré ce pli le 3 septembre 2019, soit plus de deux semaines avant l'audience, ce qui était largement suffisant. Les appelants font également valoir qu'ils n'auraient pas pu se déterminer dans le délai au 6 septembre 2019 qui leur avait été fixé. Or, dans une procédure en cas clair, qui relève de la procédure sommaire, les déterminations ne nécessitent pas d'être particulièrement complexes. En effet, dans l'hypothèse où la situation juridique ou les faits donneraient lieu au moindre doute, la requête en cas clair doit être rejetée. Au demeurant, les appelants se sont déterminés de manière détaillée par courrier du 12 septembre 2019, et le premier juge n'a pas écarté leurs déterminations. Il n'y avait par ailleurs aucune raison de renvoyer l'audience. Le certificat médical concernant l'appelante n'était pas suffisamment précis. Il indiquait une incapacité de travail, mais non une incapacité de se rendre à une audience. Au demeurant, rien n'empêchait l'appelant de représenter son épouse lors de dite audience. Le fait que celui-ci ait été transporté par ambulance au Centre médical [...] le 21 août 2019, en raison d'une maladie – selon la pièce produite – ou d'un accident – selon l'appelant – n'était manifestement pas de nature à établir qu'il n'était pas apte à comparaître le 19 septembre suivant. Ce moyen est donc infondé.

E. 4.1

Les appelants ont conclu à ce que l'ordonnance soit annulée « et/ou » renvoyée au premier juge pour une nouvelle audience. Cette conclusion apparaît purement cassatoire, de sorte que la recevabilité des moyens que les appelants font valoir sur le fond est douteuse. On les examinera toutefois ci-après. Les appelants font valoir que le 20 mai 2019, lorsque la résiliation leur a été signifiée, le délai comminatoire n'était pas échu. La recevabilité de ce moyen apparaît douteuse dans la mesure où les appelants se bornent à affirmer ce fait sans autre moyen de preuve qu'en se référant à un document annexé rédigé par l'appelant. Quoi qu'il en soit, ce moyen est mal fondé, comme on le verra ci-dessous.

E. 4.2

En vertu 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, qui sera au minimum de trente jours pour les baux d'habitations,

et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le bail, en observant pour les baux d'habitations un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. L'avis comminatoire du bailleur est un acte soumis à réception relative : il ne fait courir le délai de paiement qu'à partir du jour où le locataire en a effectivement pris connaissance, et non seulement depuis le jour où il est parvenu dans la sphère d'influence de son destinataire, mais au plus tard dès l'échéance du délai de garde (ATF 119 II 109, JdT 1994 I 205 consid. 2 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 875 et les réf. citées ; Lachat, *Commentaire romand*, n. 6 ad art. 257d CO ; Wessner, *Droit du bail à loyer et à ferme, commentaire pratique*, 2e éd., Bâle 2017, n. 21 ad art. 257d CO et les réf. citées).

E. 4.3

En l'espèce, il convient de prendre en compte le jour de la réception effective de l'envoi par les appelants, qui était le 18 avril 2019. Le délai de trente jours, qui débutait le 19 avril, arrivait à échéance le 18 mai 2019. Ce jour étant un samedi, le délai était, selon les appelants, reporté au lundi 20 mai suivant. Or, c'est à cette date que la résiliation a été adressée aux locataires.

E. 4.4

Selon l'article 78 CO, l'échéance qui tombe sur un dimanche ou sur un autre jour férié reconnu par les lois en vigueur dans le lieu du paiement est reportée de plein droit au premier jour ouvrable qui suit. Le samedi est reconnu comme un jour férié (Hohl, *Commentaire romand*, 2012, n. 7 ad art. 78 CO). Lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'art. 257d al. 2 CO, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours et ce même si l'arriéré a finalement été payé (ATF 127 III 548 consid. 4 ; TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4). Le locataire en demeure doit alors restituer l'objet du bail (art. 267 al. 1 CO). Selon la doctrine, l'art. 78 CO ne s'applique pas au délai de l'art. 257d CO (Hohl, *op. cit.*, n. 3 ad art. 78 CO ; Schraner, *Zürcher Kommentar*, nn. 26-27 ad art. 78 CO). Quoi qu'il en soit, le Tribunal fédéral a considéré à plusieurs reprises qu'un délai trop court imparti par le bailleur, ou une résiliation donnée trop tôt, ne devait pas porter à conséquence lorsque le locataire ne manifestait pas l'intention de payer la somme réclamée – et ne la payait effectivement pas – pendant le délai de commination correctement calculé (TF 4A_664/2018 du 12 mars 2019 consid. 6 ; TF 4A_244/2017 du 4 septembre 2017 consid. 2 ; TF 4C.124/2005 du 26 juillet 2005 consid. 3.3). Dans le premier arrêt cité, le Tribunal fédéral a retenu que l'argumentation du recourant, selon lequel le délai comminatoire aurait dû être de trente jours alors que celui qui lui avait été signifié était de dix jours, relevait de l'abus de droit. La Haute cour a d'ailleurs admis la validité d'une résiliation que le locataire avait reçue le dernier jour du délai (TF 4C.124/2005 du 26 juillet 2005, consid. 3.3 ; TF 4A_668/2012 du 10 mars 2013 consid. 3).

E. 4.5

Dans le cas d'espèce, les appelants n'ont reçu la résiliation du bail qu'après l'échéance du délai comminatoire. Au surplus, ils ne prétendent pas avoir payé les mois de loyer réclamés de mars et avril 2019 à l'échéance du délai comminatoire, ni qu'ils auraient eu l'intention de le faire à un moment ou un autre de la procédure. Il ressort en effet de leurs écritures, tant

en première qu'en deuxième instance, qu'ils ne se sont acquittés d'aucun loyer depuis le début de leur contrat de bail – le contrat ayant débuté le 1^{er} mars 2019. Dans de telles conditions, ils ne peuvent pas se prévaloir de l'art. 78 CO – dans la mesure où celui-ci serait applicable – pour prétendre que le congé aurait été prématuré d'un jour.

E. 5.1

Les appelants font également valoir que le montant réclamé par la bailleresse ne correspondait pas au loyer effectivement dû.

E. 5.2

Le montant de l'arriéré ne doit pas nécessairement être chiffré dans la mise en demeure, mais doit être déterminable d'une manière certaine, par exemple en indiquant les loyers impayés (Lachat et al., op. cit., p. 874 et les références). Si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO et d'autres qui la permettent, l'avis comminatoire doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail. Ainsi, les avis comminatoires ne distinguant pas clairement les arriérés de loyer et de frais accessoires, d'une part, des frais de rappel ou de mise en demeure, souvent indus, d'autre part, peuvent induire en erreur le commun des locataires (Lachat, loc. cit., et les références). L'avis comminatoire dans lequel le bailleur réclame une somme supérieure aux loyers et frais accessoires réellement impayés est efficace pour les montants effectivement dus et inefficace seulement pour le surplus. Dans cette hypothèse, le congé consécutif au non-paiement en temps utile des loyers et frais accessoires effectivement dus n'est pas nul, ni inefficace ; il est tout au plus annulable en vertu de l'art. 271 CO, si le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû (ATF 121 II 31 consid. 4b ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1 ; TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4). Le locataire qui entend faire annuler un tel congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours dès réception de la résiliation (art. 273 al. 1 CO).

E. 5.3

En l'espèce, les mises en demeure précisent que le loyer dû pour l'appartement est de 6'640 fr., respectivement de 400 fr. pour la place de parc, ce qui est exact, et que ce montant est majoré de 50 fr. à titre de frais de mise en demeure. Cela étant, le montant du loyer pour lequel les intimés étaient en demeure était immédiatement évident et ne pouvait en aucune manière prêter à confusion. Le moyen des appelants, qui ne prétendent d'ailleurs pas avoir été dans une quelconque incertitude, est donc infondé.

E. 6

Il découle des considérants qui précèdent que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge pour qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 6 al. 3, 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

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