

VD_GERICHTE JL13.011614 vom 4. September 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-09-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL13.011614

FR: VD_GERICHTE JL13.011614 du 4 septembre 2013

IT: VD_GERICHTE JL13.011614 del 4 settembre 2013

Erwägungen

E. 1

Z. _____, en qualité de bailleur, d'une part, et I. _____, en qualité de locataire, d'autre part, ont conclu le 23 juillet 2012 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3 pièces au premier étage de l'immeuble sis [...], à 1800 Vevey, pour un loyer de 1'410 fr. par mois, acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires par 210 fr. compris. Le contrat a été conclu pour une durée du 1er août 2012 au 30 septembre 2013, renouvelable de semestre en semestre, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance.

E. 2

Le 19 octobre 2012, l'Office des poursuites du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut a établi un commandement de payer dans le cadre de la poursuite n°...] [...] ouverte à l'encontre de I. _____ à la demande de Z. _____. Il portait sur un montant total de 3'140 fr., représentant les loyers échus de l'appartement du 1er septembre au 31 octobre 2012 par 2'820 fr., les loyers échus d'une place de parc du 1er août au 31 octobre 2012 par 270 fr., ainsi que des frais de rappel par 150 francs. Après une

- 4 - première tentative de notification infructueuse par pli recommandé, le commandement de payer a été notifié le 31 octobre 2012 au locataire par l'intermédiaire d'un fonctionnaire; le locataire n'a pas formé opposition. Le 30 novembre 2012, le bailleur a déposé une réquisition de continuer la poursuite dont il ressort que des montants de 1'410 fr. et 90 fr., correspondant aux loyers de septembre 2012 de l'appartement et d'août 2012 de la place de parc, ont été payés le 11 novembre 2012.

E. 3

Par courrier du 2 novembre 2012, adressé sous pli recommandé le 9 novembre suivant, le bailleur, par l'intermédiaire de son conseil, a mis en demeure le locataire de lui verser, dans un délai de trente jours, un montant de 3'090 fr., correspondant aux loyers de l'appartement pour la période du 1er octobre au 30 novembre 2012 (2'820 fr.), ainsi que les loyers dus pour la location d'une place de parc pour la période du 1er septembre au 30 novembre 2012 (270 fr.), faute de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO. Le locataire n'a pas retiré ce pli dans le délai de garde postal qui arrivait à échéance le 19 novembre 2012. Le 14 décembre 2012, un montant de 1'877 fr. 75 a été versé au bailleur par l'Office des poursuites du district de la Riviera – Pays- d'Enhaut dans la cadre de la poursuite n°[...] ouverte à l'encontre du locataire. Par formule officielle du 7 janvier 2013, adressée au locataire sous pli recommandé le lendemain, le bailleur a résilié le contrat de bail pour le 28 février 2013. Ce pli n'a pas été retiré par le locataire dans le délai de garde postal qui est arrivé à échéance le 16 janvier 2013.

E. 4

L'appel ordinaire a un effet réformatoire. Ainsi, l'appelant ne saurait – sous peine d'irrecevabilité – se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 311 CPC; Reetz/Theiler, ZPO-Kommentar, n. 34 ad art. 311 CPC). Une conclusion en annulation liée à une conclusion en renvoi de la cause à l'autorité précédente peut tout au plus entrer en ligne de compte lorsque l'autorité d'appel ne pourrait décider elle-même et devrait renvoyer la cause au premier juge, soit qu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé, soit que l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (art. 318 al. 1 let. c CPC; ATF 138 III 374 c. 4.3; TF 5A_609/2011 du 14 mai 2012 c. 3.2.2; Hungerbühler, DIKE-Kommentar, n. 17 ad art. 311 CPC; CACI 30 avril 2012/200 c. 2a, CACI 1er novembre 2011/329). En l'espèce, l'appelant a conclu principalement à l'annulation de l'ordonnance au motif que la procédure en cas clair ne serait pas applicable. Au vu des principes énoncés ci-dessus, il est douteux qu'une telle conclusion soit recevable. Cette question peut toutefois demeurer indécise dans la mesure où, comme exposé ci-dessous, cette prétention doit de toute manière être rejetée. La conclusion complémentaire, tendant à la réforme de l'ordonnance en ce sens que le délai de départ est prolongé, est quant à elle recevable.

E. 5

L'appelant ne remet pas en cause la validité de la citation à comparaître qui lui a été adressée dans un premier temps sous pli recommandé, qu'il n'a pas retiré, puis dans un second temps par courrier A. Dans la mesure où l'appelant ne conteste pas avoir eu connaissance de la date de l'audience et où il explique son défaut par le fait qu'il aurait confondu les dates, il n'y a pas lieu d'examiner si la citation à comparaître à l'audience du 12 juin 2013 a été valablement notifiée.

- 8 -

E. 6

L'appelant conteste l'application de la procédure dite des cas clairs. Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique est claire (al. 1 let. b). Le tribunal n'entre pas en matière lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). 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 (ATF 138 III 728 c. 3.3; ATF 138 III 620 c. 5.1.1; TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.3.1, SJ 2012 I 122; Message CPC, p. 6959; Meier, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zurich 2010, pp. 374-375), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zurich 2010, n. 5 ad art. 257 CPC; Gösku, DIKE Komm ZPO, Zurich 2011, n.

E. 6.1

L'appelant fait tout d'abord valoir que le cas ne serait pas clair au motif qu'il aurait opposé des prétentions (pour des travaux) en compensation, qu'il y aurait eu des paiements partiels et que l'ordonnance ne permet pas de comprendre si ces paiements partiels ont été enregistrés. L'art. 257d CO prévoit que, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a

du retard pour s'acquitter d'un terme, 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 est de trente jours au moins pour les baux d'habitations (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). La jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf.). Elle a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2), mais que tel n'était pas le cas lorsque le retard était de plus de deux semaines (TF 4A_493/2007 du 4 février 2008 c. 4.2.5). Un congé donné en vertu de l'art. 257d CO alors que le locataire s'est acquitté de l'arriéré de loyer deux ou trois jours, voire un jour après l'expiration du délai comminatoire n'est pas abusif lorsque le locataire ne s'est pas toujours acquitté ponctuellement du loyer jusqu'alors (TF 4A_209/2009 du 3 juin 2009 c. 3.2, in Cahiers du Bail [CdB] 2010 p. 57; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2.3).

- 10 -

E. 6.1.1

En l'espèce, l'intimé a envoyé un avis comminatoire sous pli recommandé le 9 novembre 2012, que l'appelant n'a pas retiré dans le délai de garde postal. Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral qui applique la théorie relative de réception à la sommation de l'art. 257d al. 1 CO, il faut considérer que le délai comminatoire de trente jours a commencé à courir à l'échéance du délai de garde postal de sept jours (ATF 137 III 208 c. 3.1.3; ATF 119 II 147, JT 1994 T 205; Lachat, *Le bail à loyer*, 2e éd, Lausanne 2008, n.2.2.2, p. 667; Burkhalter/Martinez Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Zurich 2011, n. 28 ad art. 257d CO). En effet, celui qui est en retard dans le paiement de son loyer, quelle que soit la période de l'année, doit s'attendre à se voir notifier un avis comminatoire (CREC I 14 mai 2010/235). Un avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres aussi longtemps qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des employés de la poste. Il incombe alors à la partie qui se prévaut de l'irrégularité de la notification — du défaut de remise dans la boîte d'un avis de retrait — d'en rapporter la preuve (SJ 1999 p. 145 c. 2c; TF 4A_250/2008 du 18 juin 2008 c. 3.2.2, in CdB 2008 p. 119). En l'occurrence, le délai comminatoire a commencé à courir le 20 novembre 2012 au terme du délai de garde postal de sorte qu'il est arrivé à échéance le 20 décembre suivant. L'appelant ne démontre pas s'être acquitté du montant de 3'090 fr., ayant fait l'objet de la sommation du 2 novembre 2012, dans ce délai. L'intimé reconnaît dans sa requête du 19 mars 2013 que l'appelant lui a versé le 14 décembre 2012 des montants de 1'410 fr. — correspondant au loyer d'octobre 2012 de l'appartement —, ainsi que de 140 fr. — correspondant aux loyers de septembre et octobre 2012 de la place de parc —, qui ont fait l'objet de la poursuite n° [...]. Ces montants ne sont toutefois pas suffisants dès lors que l'entier de l'arriéré de loyer aurait dû être réglé jusqu'au 20 décembre 2012. Le paiement du loyer de novembre 2012, intervenu le 6 février 2013, soit plus d'un mois après l'échéance du délai comminatoire, est tardif et ne permet pas d'annuler le congé.

- 11 - L'appelant prétend avoir opposé des prétentions découlant de travaux réalisés lors de son entrée dans l'appartement litigieux. Toutefois, ce moyen est dénué de consistance. Outre que le dossier ne contient pas le moindre élément à ce sujet ni la moindre pièce permettant

d'étayer ces allégations, il n'est pas plausible que l'appelant ait formulé des réclamations alors qu'il n'a pas même retiré la menace de résiliation de bail, puis la résiliation de bail elle-même. Au surplus, cette argumentation est contredite par le fait qu'un commandement de payer a été notifié à l'appelant pour les loyers de septembre et octobre 2012 et qu'il n'a pas été frappé d'opposition. L'appelant ne s'étant pas acquitté de l'entier de l'arriéré de loyer à l'échéance du délai comminatoire, l'intimé pouvait adresser une résiliation de bail dès le 20 décembre 2012, ce qu'il a fait le 7 janvier 2013 pour le 28 février suivant.

E. 6.1.2

Cela étant, il reste à examiner si la résiliation a été notifiée en respectant le délai de congé de trente jours (art. 257d al. 2 CO). S'agissant d'une résiliation adressée sous pli recommandé, le Tribunal fédéral applique la théorie absolue de réception et considère que si l'agent postal n'a pas pu remettre l'envoi recommandé effectivement au destinataire ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 137 III 208 c. 3.1.2; ATF 107 II 189 c. 2; cf. Kramer, Berner Kommentar, Berne 1986, n. 88 ad art. 1 CO; Hohl, op. cit., nn. 920-924 p. 171/172; Bohnet/Dietschy, in Droit du bail à Loyer — Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 4 ad art. 266a CO). En l'espèce, le pli a été envoyé le 8 janvier 2013 mais la date de la tentative de distribution ne ressort pas du dossier. Vraisemblablement,

- 12 - l'avis de retrait a été déposé le jour suivant dans la boîte aux lettres de l'appelant et celui-ci a eu la faculté de retirer ce courrier dès le 10 janvier 2013. Toutefois, il est sans importance de connaître avec exactitude le jour à partir duquel l'appelant aurait pu retirer cette lettre. La résiliation ayant été donnée pour le 28 février 2013 et la copie du pli revenu en retour indiquant que le délai de garde arrivait à échéance le 16 janvier 2013, il est manifeste que le délai de congé de trente jours de l'art. 257d al. 2 CO a été respecté.

E. 6.2

L'appelant soutient ensuite qu'il est marié et que la question de la validité du congé doit également être examinée sous cet angle. Lorsque la chose louée sert de logement de famille (art. 169 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210] et art. 266m in limine CO), le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d CO) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint (art. 266n CO) ; cette règle est également applicable lorsque les deux époux sont titulaires du bail (Higi, Zürcher Kommentar, Zurich 1995, n. 36 ad art. 266m-266n CO ; TF 4A_125/2009 du 2 juin 2009 c. 3.4.1, in CdB 2009, p. 105). Par envoi séparé, il faut entendre l'expédition à chaque époux, sous deux plis distincts, du délai comminatoire pour s'acquitter des arriérés de loyers (art. 257d CO) ou de la formule officielle de congé prescrite par l'art. 266l al. 2 CO ; si la partie qui donne le congé ne respecte pas les prescriptions de forme des art. 266l à 266n CO, le congé est nul (art. 266o CO ; TF 4A_125/2009 du 2 juin 2009 c. 3.4.1, in CdB 2009, p. 105). Le moyen peut être soulevé à n'importe quel stade de la procédure, y compris devant le juge de l'expulsion (CACI 5 avril 2011/30 c. 3b ; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4e éd., Zurich 2009, n. 2372, p. 343 ; Barrelet, in Droit du bail à loyer – Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 9 ad art. 266n CO). Il est admis que si, en cours de bail, le locataire déplace le logement de la famille, il est tenu

d'en faire part au bailleur; il s'agit là d'une obligation accessoire du locataire (Higi, op. cit., nos 26-27 ad art. 266m-266n CO; Lachat, op.cit. , ch. 4.7 p. 634; Weber, Basler Kommentar,

- 13 - OR I, 5e éd., Bâle 2011, n. 2 in fine ad art. 266m/266n CO). S'il n'en a pas informé le bailleur ou un de ses auxiliaires, le locataire qui se prévaut de la nullité du congé sur la base de l'art. 266o CO adopte un comportement contraire au principe de la bonne foi ancré à l'art. 2 al. 1 CC (ATF 137 III 208 c. 2.5). En l'espèce, seul l'appelant est titulaire du bail et il ne prétend pas avoir informé l'intimé du fait que ce logement aurait été son logement de famille. Au surplus, il n'allègue pas que son épouse, dont il dit être séparé de corps, ait effectivement vécu un jour dans cet appartement loué à partir du 1er août 2012 seulement. De toute manière, l'art. 266n CO est conçu pour protéger le conjoint en cas de résiliation par le bailleur et lui permettre de faire valoir, le cas échéant, les droits qui appartiennent à un locataire (TF 4A_313/2012 du 5 novembre 2012 c. 2.3.2). Or, il ne ressort pas du dossier que l'épouse de l'appelant, dont on ignore tout, se soit manifestée d'une quelconque manière. Au contraire, il semblerait qu'elle se désintéresse totalement du sort de l'appartement en cause. Dans ces conditions, l'appelant ne saurait se prévaloir du fait que l'avis comminatoire et la résiliation n'aient pas été notifiés séparément à son épouse pour contester le congé et l'application de la procédure dite des cas clairs.

E. 6.3

Enfin, l'appelant semble motiver sa conclusion subsidiaire, tendant à une prolongation de délai jusqu'au 31 décembre 2013 pour quitter les locaux litigieux, par le fait qu'il a un enfant et ne pourra pas trouver un nouveau logement dans l'immédiat. Il invoque ainsi des motifs humanitaires qui ne sauraient être pris en compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO (TF, arrêt du 27 février 1997 précité, c. 2b, in CdB 1997 p. 68; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; TF 4A_387/2011 du 19 août 2011 c. 3.2; Lachat, op. cit., p. 820 note infrapaginale 117), mais peuvent être pris en considération au

- 14 - stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Au demeurant, en raison de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), l'appelant a bénéficié en grande partie de la prolongation de bail à laquelle il prétendait et a ainsi pu mettre cette période à profit afin de chercher un nouveau logement. 7. En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel (art. 312 CPC).

E. 8

ad art. 257 CPC; ATF 138 III 123 c. 2.1; CACI 16 mai 2013/260 c. 3b). Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. C'est dans ce sens que l'on doit comprendre que le défendeur doit rendre ses moyens vraisemblables. Il suffit donc que ses moyens ne soient pas dépourvus de consistance. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables comme dans le cadre de la procédure de

mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (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

- 9 - 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; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

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