

VD_GERICHTE JL14.027704 vom 25. November 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-11-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL14.027704

FR: VD_GERICHTE JL14.027704 du 25 novembre 2014

IT: VD_GERICHTE JL14.027704 del 25 novembre 2014

Erwägungen

E. 1

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer signé le 18 août 2004, portant sur un appartement de 3 ½ pièces au 2e étage de l'immeuble sis à la [...], à Renens. Le loyer mensuel actuel s'élève à 1'440 fr., charges comprises.

E. 2

Par courrier recommandé du 7 avril 2014 de G._____, agissant par sa gérance P._____, U._____ a été sommé de payer des suppléments de chauffage pour les saisons 2011/2012 et 2012/2013 par respectivement 519 fr. 95 et 535 fr. 75, une « facture technique du 07.01.2013 » par 129 fr. 35, les « intérêts ouverts à ce jour » par 39 fr. 25 et une « participation aux frais d'intervention » par 237 fr., soit un montant total de 1'461 fr. 30. La bailleresse a précisé qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours à partir de la réception de l'avis précité, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. Le même jour, G._____ a adressé à l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois une réquisition de poursuite pour le montant de 1'461 fr. 30. Un commandement de payer pour ce même montant a été notifié le 15 avril 2014 à U._____, qui y a fait opposition totale.

E. 3

Par courrier recommandé du 14 mai 2014, G._____, agissant par sa gérance, a adressé à U._____ sur la formule officielle la notification de la résiliation du bail à l'échéance du 30 juin 2014.

- 4 - Le locataire n'a pas contesté cette résiliation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer.

E. 3.1

; TF 4A_38/2007 du 7 août 2007 c. 4.1; TF 4C.479/1997 du 24 juin 1998 c. 3a).

- 8 - Un 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 lorsque celui-ci n'est pas contesté (CREC I 24 septembre 2009/496 c. 3b). En revanche, les frais de commandement de payer et les intérêts réclamés en application de l'art. 106 CO ne peuvent être compris dans la sommation et doivent par conséquent être retranchés du montant total exigé (CREC I 9 décembre 2010/649 c. 4b). Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CC, 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 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). b) Le locataire qui n'a pas saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une requête en annulation de congé 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 aurait été donné contrairement au principe de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO) (TF 4C.430/2004 du 8 février 2005 c. 3.2.1, in SJ 2005 I 310; ATF 133 III 175 c. 3.3.4, JT 2008 I 314). 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 c. 1c; TF 4 C.430/2004 du 8 février 2005 c. 3.2.1, in SJ 2005 I 310). c) En l'occurrence, l'appelant n'a pas saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une requête en annulation du congé qui lui a été signifié par l'intimée le 14 mai 2014. Faute d'avoir saisi cette autorité dans le délai péremptoire de l'art. 273 al. 1 CO, il n'y a pas lieu d'examiner si le congé litigieux serait contraire aux règles de la bonne foi au sens des art. 271 et 271a CO, mais uniquement s'il est inefficace.

- 9 - Dans un arrêt de principe rendu à cinq juges, la Chambre des recours a jugé inefficace le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû (du simple au double). Elle a motivé cette solution par le fait que 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 18 janvier 2006/89 c. 3). Il en va de même a fortiori d'une disproportion du simple au triple (CACI 2 janvier 2012/1). Dans un autre arrêt de principe (CREC I 3 septembre 2010/457), la Chambre des recours a précisé sa jurisprudence, sans la modifier, en ce sens qu'il n'était pas arbitraire de considérer qu'une sommation portant sur un montant dépassant de 50 % le loyer effectivement dû n'entraînait pas l'inefficacité du congé mais qu'elle pourrait le rendre abusif au sens des art. 271 ss CO, le locataire étant alors dans l'obligation de contester celui-ci dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion. d) En l'espèce, la sommation du 7 avril 2014 portait sur un montant total de 1'461 fr. alors que les frais accessoires effectivement dus s'élevaient à 1'055 fr. 70. Avec une différence de 585 fr. 95, on est loin de la disproportion retenue par la jurisprudence exposée ci-dessus. On relève par ailleurs que cette sommation donnait le détail des sommes réclamées. Dans ces circonstances, l'appelant, avocat libyen comme il le mentionne dans ses diverses écritures, était à même de comprendre que c'est le non- paiement des frais accessoires échus, par 519 fr. 95 et 535 fr. 75, qui était susceptible de justifier la résiliation du bail selon l'art. 257d CO. Or, il ne

- 10 - conteste pas qu'à l'échéance du délai imparti, il ne s'est pas acquitté de ces frais accessoires. C'est donc à bon droit que le premier juge a considéré que la différence entre le montant réclamé et celui effectivement dû ne rendait pas le congé inefficace. Partant, il a à raison conclu que la situation relevait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC et que le congé donné le 14 mai 2014 pour le 30 juin 2014 était valable au regard de l'art. 257d CO. 5. En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise 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, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Les frais judiciaires de deuxième instance,

arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure d'appel (cf. art. 95 al. 3 CPC).

E. 4

Le 4 juillet 2014, la bailleuse a adressé une requête en cas clair à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la Juge de paix), alléguant que les suppléments de chauffage pour les saisons 2011/2012 et 2012/2013 faisant l'objet de la mise en demeure n'avaient pas été réglés à ce jour. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'expulsion du locataire de l'appartement qu'il occupait dans l'immeuble sis à la [...], à Renens, et a requis les mesures d'exécution nécessaires à cette expulsion. En droit : 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 frais accessoires échus. 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 (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

- 5 - En l'espèce, le loyer mensuel du bail en cause s'élève à 1'440 francs. Calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). b) L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Ce délai a été respecté et il convient d'entrer en matière sur l'appel. 2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. 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, 2e éd., 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. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n° 2396, p. 435; Spühler, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel"). 3. a) Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, 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 (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait exigé par l'art. 257 al. 1 let. a CPC est celui qui peut être établi sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1.1, 620 c. 5.1.1). Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de

caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà

- 6 - nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 c. 5.1.1 et c. 6.2). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées ; l'expulsion est même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 3.2.1 ; TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012 c. 3.1.1 et les références). 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_420/2012 du 7 novembre 2012 c. 5 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 c. 3.2). b) L'appelant a joint à son acte d'appel la copie d'une « demande d'arrangement de paiement » datée du 31 mars 2014 et signée par ses soins, dans laquelle il demande de pouvoir régler la somme de 1'185 fr. 05 (correspondant aux suppléments de chauffage pour les saisons 2011/2012 et 2012/2013, par respectivement 519 fr. 95 et 535 fr. 75, plus le montant de la facture technique du

E. 7

janvier 2013 par 129 fr. 35) en 4 mensualités de 296 fr. 25, le premier versement devant intervenir le 30 avril 2014. Il a également produit la copie de courriers émanant de la gérance, datés des 8 avril 2011, 12 et 17 juin 2014. Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral (cf. supra c. 3a in fine), la Cour de céans ne saurait prendre en considération ces pièces qui n'ont pas été soumises au premier juge. Au demeurant, la photocopie du document « demande d'arrangement de paiement »

- 7 - produite ne prouve nullement qu'elle aurait effectivement été soumise à l'intimée et encore moins qu'elle aurait été acceptée par celle-ci. 4. L'appelant soutient qu'il y aurait mauvaise foi de l'intimée, faisant valoir que les frais accessoires échus se montaient à 1'055 fr. 70, qu'il aurait ensuite signé le 31 août (recte : mars) 2014 un accord de paiement pour un montant de 1'185 fr. 05 (incluant le montant d'une facture technique du 7 janvier 2013 par 129 fr. 35) et qu'enfin, l'avis comminatoire qui lui a été adressé le 7 avril 2014 portait sur un montant de 1'461 fr. 30. Il demande que l'accord passé avec la gérance P. _____ soit respecté. a) 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 ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2). La demeure du locataire, au sens de cette disposition, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement impartit au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire

du débiteur (TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011, c.

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