

VD_GERICHTE JL14.031813 vom 12. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL14.031813

FR: VD_GERICHTE JL14.031813 du 12 janvier 2015

IT: VD_GERICHTE JL14.031813 del 12 gennaio 2015

Erwägungen

E. 4

a) L'appelante invoque une mauvaise application de l'art. 257 CPC. Selon elle, la situation en fait et en droit était suffisamment claire, dès lors qu'elle est copropriétaire de l'immeuble litigieux à concurrence de 24/50 et usufruitière pour les 26/50 restants, et que, par conséquent, elle pouvait valablement résilier seule le bail de l'intimé. Les incombances du bailleur en relation avec l'art. 257d CO avaient en outre été dûment

- 10 - respectées, justifiant ainsi l'application de la procédure de cas clair au sens de l'art. 257 CPC. b/aa) La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. En outre, le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer aussitôt. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 c. 5.1.1 traduit à la SJ 2013 I 283 et les références citées ; TF 4A_415/2013 du 20 janvier 2014 c. 6). On considère par ailleurs que 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 138 III 728 c. 3.3 ; ATF 138 III 123 c. 2.1.2). bb) 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

- 11 - 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). 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). De telles circonstances particulières existent, par exemple, quand le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû, si le montant impayé est insignifiant, si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque là toujours acquitté à temps du loyer ou encore si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration de ce délai. Il incombe au destinataire du congé de prouver les faits montrant que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (TF 4C.430/2004 du 8 février 2005, in SJ 2005 I 310; TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 c. 2.4 et les réf.; TF 4A_271/2014 du 19 novembre 2014 c. 1, destiné à la publication). De manière générale, l'art. 271 al. 1 CO protège le locataire notamment en cas de disproportion grossière des intérêts en présence, lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou lorsqu'il adopte une attitude contradictoire. Le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit - hormis

- 12 - le cas d'une éventuelle attitude contradictoire de l'intéressé (TF 4A_108/2012 du 11 juin 2012 c. 4.3 ; ATF 136 III 190 c. 2 ; ATF 12011105 c. 3b). Ne peut se prévaloir de l'art. 271 CO le locataire qui agit lui-même de manière contraire à la bonne foi (TF 4A_739/2011 du 3 avril 2012 c. 4; en l'espèce les locataires avaient eux-mêmes consigné le loyer de manière contraire à la bonne foi). La contestation du congé fondée sur l'art. 271 al. 1 CO doit être introduite dans le délai de péremption de l'art. 273 CO. Si cela n'a pas été fait, le grief d'une résiliation contraire aux règles de la bonne foi ne peut plus être soulevé dans la procédure d'expulsion, faute de respect du délai de péremption fédéral (TF 4A_469/2013 du 14 novembre 2013 c. 4; ATF 133 III 175 c. 3.3.4). c) En l'espèce, comme on l'a vu, les conditions du cas clair ne sont pas réalisées au stade de la recevabilité de l'action car la capacité d'ester et la qualité pour agir de l'appelante sont douteuses. De toute manière, sur le fond, la validité du congé litigieux n'est pas manifeste sur la base des quelques faits qui ressortent du dossier. Non seulement on ignore la date du double paiement opéré par les parents de l'intimé et on ne peut donc exclure en l'état que le loyer du mois de mai 2014 ait été acquitté avant l'échéance du délai fixé dans l'avis comminatoire du 13 mai 2014 mais, de surcroît, les circonstances dans lesquelles le congé a été signifié suscitent certaines interrogations au regard des articles 271 et 271a CO, étant précisé que celui-ci a été contesté en temps utile auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne, de sorte que l'autorité d'expulsion devra également se prononcer sur ce point. Il apparaît à cet égard que l'intimé a été hospitalisé d'urgence au début de l'année 2014 et qu'une curatelle de portée générale a été instituée en sa faveur. Dans ce contexte particulier, quelques problèmes

- 13 - pratiques sont survenus au début du mandat de la curatrice et la gérance en a été informée. Ainsi, le paiement du loyer a pris un peu de retard, notamment s'agissant du mois de mai 2014, mais la situation a été rapidement régularisée et la gérance a même reçu des versements à double, dont on ignore les détails, comme relevé plus haut. La question se pose donc de savoir si la bailleuse, par sa gérance, n'a pas usé de son droit de manière inutilement rigoureuse à l'égard d'un locataire qui semble s'être toujours montré ponctuel pendant près de vingt ans dans le respect de cette obligation contractuelle et dont la mise

sous curatelle a subitement entraîné un retard de paiement relativement peu important et ne suscitant pas de réelle inquiétude au vu de l'intervention efficiente de la curatrice et des informations semble-t-il assez précises et rassurantes dont disposait la gérance à cet égard. On se trouve donc dans un cas de figure assez exceptionnel qui impose à ce stade une certaine réserve quant au caractère admissible du congé. En conséquence, pour ce motif également, on doit considérer que la présente cause ne remplit pas les conditions du cas clair. e) En définitive, on peut admettre que le cas d'espèce n'entre pas dans le champ d'application de l'art. 257 al. 1 let a et b CPC. Dès lors, il n'y a pas lieu d'analyser le second grief soulevé par l'appelante.

E. 5

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, selon le mode de procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

- 14 -

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