

VD_GERICHTE JL15.041699 vom 13. Juni 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-06-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL15.041699

FR: VD_GERICHTE JL15.041699 du 13 juin 2016

IT: VD_GERICHTE JL15.041699 del 13 giugno 2016

Erwägungen

E. 3.1

Les appelants soutiennent que la gérance, par son comportement, aurait reporté au 30 mars 2015 l'exigibilité du paiement des frais de chauffage, de sorte qu'elle n'était pas fondée à leur adresser un avis comminatoire avant cette date. La résiliation du contrat, intervenue alors qu'ils n'étaient pas en demeure, serait donc inopérante. Les appelants se prévalent ensuite d'un abus de droit de la part du bailleur, qui aurait adopté un comportement contradictoire et aurait suscité une confiance digne de protection en entrant en matière sur la contestation des décomptes de chauffage, avant de leur adresser un avis comminatoire puis une résiliation. Il découlerait par ailleurs des différents courriers échangés qu'un doute subsistait sur le montant de la créance. Enfin, les appelants avancent que la consignation du loyer ne serait possible qu'en cas de défaut de la chose louée.

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 le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, 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 imparti au locataire

- 8 - 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 consid. 3.1 ; cf. CREC I 25 mars 2010/151). L'art. 257d al. 1 CO n'exige pas que la créance de frais accessoires soit incontestée ou judiciairement constatée, mais uniquement qu'elle soit exigible. Le locataire doit disposer du temps nécessaire pour consulter les pièces justificatives originales (cf. art. 8 OBLF ; RS 221.213.11) et contrôler l'exactitude du décompte, respectivement effectuer le paiement requis (cf. TF du 30 septembre 1969 consid. 4, ZR 68 n. 89 p. 247 ss ; TF 4C.479/1997 du 24 juin 1998 consid. 3a, mp 1999 p. 83, précisant que la doctrine recommande un délai de 30 jours ; ATF 140 III 591 consid. 3.2, CdB 2015 p. 16 note Conod ; TF 4A_40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.1). Il n'y a pas lieu de suivre l'opinion doctrinale selon laquelle le bailleur ne pourrait pas résilier le contrat pendant la durée d'une procédure. Lorsqu'il est mis en demeure, le locataire qui

estime la créance infondée doit décider s'il veut s'exécuter ou s'il refuse de le faire, auquel cas il prend le risque que la créance du bailleur se révèle finalement bien fondée et s'expose ainsi à une éventuelle résiliation du bail. Quant au bailleur qui résilie le bail en sachant que le locataire conteste le décompte, il devra tolérer que la procédure en contestation du congé soit éventuellement prolongée en raison du conflit relatif aux frais accessoires ; cette situation est inhérente au fait que la créance litigieuse n'a pas été convenue à l'avance, contrairement au loyer ou à l'acompte concernant les frais accessoires (ATF 140 III 591 consid. 3.2, CdB 2015 p. 16 note Conod ; TF 4A_40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.1). La Cour de céans a ainsi récemment jugé que le locataire mis en demeure qui, estimant la créance infondée, ne s'exécute pas et intente l'action en contestation du décompte de charges prend le risque que la créance se révèle bien fondée. Dans un tel cas, par exemple s'il finit par retirer son

- 9 - action en contestation du décompte de charges, la résiliation notifiée en vertu de l'art. 257d CO lui sera opposable (CACI 7 janvier 2016/15, consid. 3.3).

E. 3.3

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). La jurisprudence admet ainsi, mais seulement à titre très exceptionnel, que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO puisse contrevenir aux règles de la bonne foi ; la notion doit toutefois être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. La résiliation est contestable lorsque le montant impayé est insignifiant, notamment lorsqu'il ne porte que sur les intérêts moratoires, que le paiement intervient très peu de temps après l'écoulement du délai, à savoir au plus un jour ou deux, ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration du délai. Un montant correspondant à un loyer mensuel, fût-il modeste, ou à des frais accessoires de 165 fr. ne saurait être qualifié d'insignifiant à ce titre; il en va de même d'un retard de huit jours dans le paiement du montant dû (TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015, consid. 2 ; ATF 140 III 591 consid. 3.2 et les réf. citées). Le caractère douteux de certaines créances ne suffit pas pour invalider l'avis comminatoire (TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015, consid. 4.). Cette approche très restrictive s'explique par le but de la procédure de l'art. 257d CO, qui doit permettre au bailleur d'obtenir rapidement et sans complications particulières le paiement de la totalité du loyer et des charges, ou alors de mettre immédiatement fin au contrat, sans que le locataire puisse spéculer sur le fait que le bailleur renoncera peut-être à entreprendre des démarches qui lui coûteraient plus en temps et en frais que ne lui rapporterait l'encaissement du montant impayé (ATF 140 III 591 consid. 2). Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015, consid. 2 ; ATF 140 III 591 consid. 3.2 et les réf. citées). L'art. 257d CO permet de résilier immédiatement le contrat de bail à l'échéance du délai comminatoire si le montant exigé n'est pas

- 10 - payé. Il n'exige ni une seconde mise en demeure, ni même un simple rappel, quelles que soient les circonstances du cas particulier. Ne pas procéder à une démarche que la loi n'exige pas ne saurait être constitutif d'un abus de droit (ATF 140 III 591 consid. 5). N'est pas contraire à la bonne foi le donné congé en application de l'art. 257d CO, même lorsque le bailleur aurait pu résilier plus tôt le bail de manière extraordinaire (TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.4, non publié in ATF 141 III 262). Le Tribunal fédéral a notamment considéré que le congé était contraire à la bonne foi dans un cas où les parties étaient en

pourparlers transactionnels au sujet du montant de la réduction de loyer pour défaut de la chose louée – la réduction n'étant pas en elle-même contestée – et où la situation n'était par conséquent pas claire au moment de la mise en demeure comme au moment de la résiliation. Dans cette cause, le Tribunal fédéral a qualifié de déloyal le comportement du bailleur qui, bien qu'étant en relation permanente avec son locataire, avait pris position tardivement et de manière indirecte sur la prétention en réduction de loyer, alors que, dans l'hypothèse la plus favorable pour lui, il n'avait droit qu'à une somme nettement moins élevée que celle réclamée initialement dans la sommation (TF 4C.65/2003 du 23 septembre 2002 consid. 4.2.2). Conformément à cette jurisprudence, est contraire au principe de la bonne foi la résiliation donnée alors que les parties étaient en pourparlers transactionnels sur une réduction de loyer réclamée par le locataire et que le bailleur avait admis le principe d'une indemnisation pour les défauts de la chose louée en proposant un montant de 4'000 fr. à ce titre dans le délai comminatoire, alors que la sommation portait sur un montant de l'ordre de 7'000 fr. (CACI 7 mars 2012/113, in CdB 2012 p. 91).

E. 3.4

En l'espèce, le grief tiré du report par la gérance de l'exigibilité des frais de chauffage facturés ne convainc pas, faute d'éléments factuels dans ce sens au dossier : le décompte de chauffage 2012-2013, envoyé le 14 janvier 2014, a été contesté par les locataires le 11 février 2014. Il s'en est suivi des rappels et un échange de courriers, à l'occasion duquel la gérance a fourni des explications et a maintenu son décompte les 15 et 17 juillet 2014, tandis que les locataires ont déclaré ne pas se satisfaire des

- 11 - explications données les 24 et 31 août 2014. Le décompte du 9 octobre 2014, relatif aux frais de chauffage de l'année suivante, précisait que le solde de 2012-2013 par 565 fr. 35 était toujours ouvert. Il a lui aussi donné lieu à une contestation des locataires le 16 octobre 2014, à des explications de la gérance avec fourniture de documents le 21 octobre 2014 et à un échange de courrier, la mandataire juriste des locataires sollicitant un entretien le 16 décembre 2014, la gérance demandant le 17 décembre 2014 si le décompte était exact et impartissant enfin le 5 février 2015 à la mandataire des locataires un dernier délai au 28 février 2015 pour lui communiquer la nature du problème. L'avis comminatoire a été adressé aux locataires le 16 février 2015. A ce moment, la partie bailleuse avait certes fourni des explications et des documents aux locataires et avait échangé des courriers avec ceux-ci, mais elle ne leur avait à aucun moment indiqué consentir au report de l'exigibilité des décomptes facturés. Un tel report n'a pas non plus été accordé par la gérance postérieurement à l'avis comminatoire. Le fait qu'un rendez-vous ait été fixé avec la mandataire juriste des locataires le 25 mars 2015 afin de lui donner certaines précisions, puis reporté à la demande de cette dernière au 30 mars 2015, avant d'être finalement annulé, la mandataire juriste ayant déclaré le 27 mars 2015 les décomptes « parfaitement conformes », n'indique en effet pas que la gérance ait reporté l'exigibilité de sa créance. Au moment de la résiliation du 25 mars 2015, la créance était donc exigible, et cela au plus tard depuis l'échéance du délai de paiement de trente jours du deuxième décompte du 9 octobre 2014, sans qu'il puisse être retenu que la partie bailleuse ait reporté l'exigibilité de la créance. Pour les mêmes motifs, tirés de l'absence d'éléments factuels permettant de retenir que la partie bailleuse ait reporté l'exigibilité de sa créance, on ne peut suivre les appelants lorsqu'ils soutiennent que des doutes persistaient sur le montant de la créance. Sauf à formuler quelques reproches généraux et demandes d'explications auxquels le propriétaire a répondu, les locataires n'ont pas été en mesure de contester clairement auprès de la gérance

le montant des charges facturées. Quoi qu'il en soit, même s'ils l'avaient fait, cet élément n'aurait pas été suffisant pour

- 12 - invalider l'avis comminatoire, la jurisprudence restrictive exposée plus haut retenant que le caractère douteux d'une créance ne suffit pas pour invalider un avis comminatoire. Bien plus, les locataires, en déclarant les décomptes « parfaitement conformes » le 27 mars 2015 et en s'acquittant le 15 avril 2015 du montant facturé de 793 fr. 20, ont finalement renoncé à toute contestation, reconnaissant ainsi l'exigibilité et la quotité des charges exigées. En ne s'exécutant pas dans le délai comminatoire imparti, mais seulement après qu'une résiliation leur avait été signifiée, ils ont pris le risque que la créance du bailleur se révèle finalement bien fondée, rendant la résiliation par le bailleur sur la base de l'art. 257d CO admissible et opérante. Enfin, le comportement du bailleur ne saurait être constitutif d'un abus de droit. Celui-ci a, pendant des mois, donné des explications aux locataires, alors que les griefs formulés par ceux-ci sont toujours restés généraux et peu circonstanciés ; il a attendu un an après l'échéance du montant dû selon le premier décompte de frais de chauffage du 14 janvier 2014 avant d'envoyer l'avis comminatoire de l'art. 257d CO le 16 février 2015. On peut certes accorder aux locataires appelants que la communication entre les différents services de la gérance (comptabilité et contentieux) aurait pu être plus limpide, mais on ne peut pour autant soutenir que les locataires auraient été induits en confiance. La réglementation concernant les congés pour non-paiement du loyer ou des accessoires est stricte, et aucun des cas mentionnés par la jurisprudence citée plus haut – montant impayé insignifiant ou intervenant un ou deux jours seulement après l'écoulement du délai comminatoire, bailleur résiliant le contrat longtemps après l'écoulement de ce délai, résiliation intervenant alors que les parties ont engagé des pourparlers transactionnels sur la réduction du loyer pour défauts de la chose louée – n'est réalisé en l'espèce. Comme exposé ci-dessus, le fait que les locataires aient pris le risque de laisser subsister leur contestation au-delà du délai péremptoire de 30 jours, pour la retirer abruptement après l'échéance de ce délai, les prive de la possibilité de se prévaloir de l'attitude du propriétaire, dès lors qu'il apparaît, la contestation ayant été retirée sans la moindre explication, qu'elle était mal fondée ou, à tout le

- 13 - moins, qu'elle doit être réputée telle. En outre, on ne peut reprocher au service de la comptabilité de la gérance de ne pas avoir attiré l'attention de la mandataire juriste des appelants sur l'existence de la commination de l'art. 257d CO, et la lettre adressée par la juriste aux locataires le 23 février 2015, leur indiquant suite à l'envoi des avis comminatoires qu'elle allait « faire le nécessaire dans le sens requis », ne leur est d'aucun aide, puisque la partie baillesse n'en a jamais eu connaissance. Le locataire qui ne paie pas le montant exigé et ouvre action en contestation du décompte des charges devant supporter le risque de l'art. 257d CO au cas où sa prétention se révèle infondée, il n'y a pas de raison de traiter plus favorablement celui qui, sans s'acquitter du montant facturé, se contente de tergiverser, à défaut de quoi le locataire pourrait choisir de ne pas s'acquitter des charges en spéculant sur le fait que le bailleur renoncera peut-être à entreprendre des démarches qui lui coûteraient plus en temps et en frais que ne lui rapporterait l'encaissement du montant impayé. Les moyens des appelants sont donc infondés. La motivation principale du premier juge, fondée sur l'exigibilité de la créance et sur l'absence d'abus de droit de la partie baillesse, devant ainsi être confirmée, point n'est besoin d'examiner la critique formulée par les appelants à l'égard de la motivation subsidiaire du premier juge, fondée sur l'absence de consignation par les locataires des montants litigieux.

E. 4

Il résulte des considérants qui précèdent que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et la décision entreprise confirmée. La cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimé, dès lors qu'il n'a pas été invité à se déterminer.

- 14 -

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