

VD_GERICHTE JL15.047737 vom 10. Mai 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-05-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL15.047737

FR: VD_GERICHTE JL15.047737 du 10 mai 2016

IT: VD_GERICHTE JL15.047737 del 10 maggio 2016

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail à loyer du 5 mars 2015, D. _____ a donné en location à W. _____ un appartement de 65 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Préverenges. Le bail a commencé le 1er mars 2015 pour se terminer le 28 février 2017, se renouvelant de plein droit pour deux ans et ainsi de suite d'année en année, sauf résiliation donnée quatre mois à l'avance. Le loyer mensuel était fixé à 1'350 fr., plus 150 fr. à titre d'acompte de frais de chauffage et eau chaude et frais accessoires, le loyer total se montant ainsi à 1'500 francs.

E. 1.1

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance prononçant l'irrecevabilité d'une requête d'expulsion en cas clair (art. 257 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). 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 (art. 91 ss CPC). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où les conditions de la requête d'expulsion en cas clair ne seraient pas réalisées. Le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire, soit le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue par un arrêt motivé, que la partie bailleuse introduise ensuite une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Compte tenu de ces éléments, on peut partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52). En l'espèce, le loyer mensuel s'élève à 1'500 francs. Au vu de la jurisprudence précitée, la valeur litigieuse de 10'000 fr. est sans conteste atteinte.

- 6 -

E. 1.2

L'appel, écrit et motivé, s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, la partie bailleuse a déposé une requête en cas clair et le premier juge a fait application de cette procédure. L'ordonnance ayant dès lors été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée. Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). 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). 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 ; Spühler, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel"). 3.

E. 2

Par courrier du 14 mars 2015, le locataire a écrit ce qui suit au bailleur : « J'ai reçu l'aval du social début mars. Je toucherai pour le mois d'avril ou tu toucheras régulièrement chaque mois. J'ai demandé la garantie, et dès que je reçois, je te fait (sic) parvenir copie.

Concernent (sic) le mois de mars, je te met (sic) en annexe les heures que j'ai fait (sic) pour toi, 2014 à 2015. Que tu pourras me réglé (sic) dimanche quand je passe, tu me donnes 2 bulletins de versement, ainsi lundi je te paie le mois de mars. ».

E. 3

Par courrier recommandé du 23 juillet 2015, D._____ a mis en demeure W._____ de verser dans un délai de trente jours la somme de 3'000 fr. à titre de loyer de l'appartement pour les mois de mars et

- 4 - juillet 2015. Ce courrier renfermait en outre la signification qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail pourrait être résilié avec effet immédiat, conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

E. 3.1

L'appelant reproche au premier juge d'avoir considéré que les éléments invoqués par le locataire – l'absence de notification du loyer initial sur formule officielle et la compensation avec des travaux effectués dans l'immeuble – nécessitaient une instruction approfondie et, partant, faisaient obstacle à l'application de l'art. 257 al. 1 CPC dont les conditions n'étaient pas réalisées.

- 7 -

E. 3.2.1

Aux termes de l'art. 257 al. 1 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 (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 consid. 2.1.1, 620 consid. 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 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 consid. 5.1.1 et consid. 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 consid. 3.2.1 ; TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et les références). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et les références).

- 8 - Lorsque les conditions de la protection du cas clair ne sont pas réalisées, il n'est pas entré en matière sur la requête ; la simple conclusion en rejet par le défendeur ne permet pas un prononcé de mal-fondé. Il y a donc lieu de prononcer l'irrecevabilité et non le rejet de la requête. Il est en effet exclu que la procédure de protection dans les cas clairs puisse aboutir à un rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (JT 2011 III 146 consid. 5b/bb ; ATF 140 III 315 consid. 5). Il n'appartient pas au juge, saisi d'une requête en cas clair, d'instruire et de faire un tri entre les faits allégués pour déterminer ce qui doit être admis ou rejeté, les conclusions devant en effet pouvoir être admises dans leur intégralité, sous peine d'irrecevabilité (ATF 141 III 23 consid. 3.3 ; TF 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.3, SJ 2014 I p. 27). Ainsi, lorsqu'il y a lieu de refuser d'entrer en matière sur une partie des conclusions de la requête en cas clair, celle-ci doit être déclarée irrecevable dans son entier (CACI 13 mai 2013/257).

E. 3.2.2

Le droit du bail est caractérisé par de strictes exigences de forme (TF 4A_374/2012 du 6 novembre 2012). Selon l'art. 269d CO, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation, l'avis de majoration devant parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton (al. 1). Les majorations de loyer sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle (al. 2 let. a). Selon l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. L'usage de la formule officielle tend à assurer au locataire une information adéquate sur le loyer précédent ainsi que sur les possibilités et la procédure de contestation du loyer initial (ATF 121 III 56). La mention de l'ancien loyer et les motifs doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la majoration, pour qu'il puisse décider, en

- 9 - toute connaissance de cause, de contester le nouveau loyer ou de s'en accommoder (ATF 121 III 364). En principe, la remise de la formule officielle doit avoir lieu lors de l'entrée en possession au plus tard ; toute notification au-delà de ce délai équivaut à l'absence de notification (ATF 121 III 56). Selon la jurisprudence, en cas de contestation du loyer initial, il appartient au juge de fixer le loyer admissible (ATF 124 III 62 consid. 2a; ATF 120 II 341 consid. 5d); jusqu'à la fixation judiciaire du loyer, il est exclu que le locataire tombe en demeure selon l'art. 257d CO (ATF 120 II 341 consid. 6c). L'absence de formule officielle ne doit cependant pas être abusivement invoquée par le locataire; commet un abus de droit le locataire qui s'oppose à une résiliation selon l'art. 257d al. 2 CO en invoquant le vice de forme, alors qu'il a régulièrement versé son loyer durant sept ans et qu'il a attendu qu'il soit statué sur son expulsion pour le faire valoir (TF 4C.315/2000 du 5

février 2001 consid. 4a et c, in CdB 2001 p. 79; TF 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 2.2; CREC I 22 décembre 2009/652). Sur les circonstances dans lesquelles il est abusif d'invoquer l'absence de notification du loyer initial sur formule officielle pour s'opposer à une résiliation ordinaire, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser que l'absence de l'emploi de la formule officielle alors qu'elle était obligatoire n'entraîne pas la nullité du contrat de bail en tant que tel, mais influe seulement sur le montant fixé. L'absence de notification sur formule officielle n'affecte donc ni la possibilité pour chacune des parties de résilier le contrat pour l'échéance, ni la convention des parties fixant la date à laquelle le loyer doit être versé. Le vice n'a de conséquence que pour le montant du loyer convenu. La formule officielle ayant un but d'information notamment de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation pour contester le montant du loyer, le locataire ne doit pas être désavantagé du fait que la formule ne lui a pas été remise. Cependant, dès le moment où il a reçu les informations nécessaires, on doit en principe admettre qu'il doit agir sans retard (ATF 137 III 547

- 10 - consid. 2.3, rés. JdT 2012 II 187 ; voir aussi arrêt TF 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 2.1).

E. 3.3

En l'espèce, l'ordonnance attaquée relève que la « formule verte habituelle » (fixation du loyer initial) n'était pas jointe au bail, ce qui a pour conséquence que le loyer initial peut encore être contesté, comme c'est le cas en l'occurrence. Selon la requête en conciliation du 25 janvier 2016, le contrat de bail à loyer a été conclu le 5 mars 2015 sans que la formule de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail soit jointe, ce qui n'est pas contesté par l'appelant. Celui-ci se limite à exposer que cet élément ne serait pas pertinent et que la contestation du loyer initial interviendrait pour le moins très tardivement, soit trois jours avant l'audience tendant à l'expulsion et plusieurs semaines après l'avis comminatoire et la notification de résiliation de bail (pièces 4 et 5 du bordereau de l'intimé du 28 janvier 2016). Ce faisant, il n'apparaît pas – et l'appelant ne le démontre pas – que l'intimé aurait été clairement informé du vice affectant la conclusion du contrat de bail autrement que dans le cadre de la requête de conciliation du 25 janvier 2016 déposée par le mandataire qu'il venait de consulter, de sorte que l'on ne saurait retenir un comportement abusif de la part du locataire dont la conclusion du bail à loyer remonte à environ une année seulement. Cet élément suffit en soi pour rejeter l'appel quant à la solution retenue par le premier juge s'agissant de l'irrecevabilité de la requête en cas clair.

E. 3.4.1

Selon la doctrine et la jurisprudence, le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation, à condition que la créance compensante soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1; ATF 119 II 241 consid. 6b/bb; TF 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 consid. 2b,

- 11 - in SJ 2000 I 78; TF-4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Cour civile du canton de Fribourg, 11 octobre 1996, in CdB 1997 p. 6). Le locataire doit avertir l'autre partie, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation. Certes, la compensation n'est soumise à aucune forme et peut résulter d'actes concluants. Toutefois, la jurisprudence et la doctrine exigent que le débiteur exprime

clairement son intention de compenser; la déclaration doit permettre à son destinataire de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante (TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1; TF 4A_549/2010 du 17 février 2011; CACI 4 février 2014/62 et les références, CdB 2014 p. 52).

E. 3.4.2

En l'espèce, on peut relever, s'agissant des travaux invoqués en compensation, que la teneur du courrier du locataire du 14 mars 2015 produit à l'audience du 28 janvier 2016 (pièce 7) – par lequel celui-ci, après avoir évoqué le loyer du mois de mars dû au bailleur (et échu depuis quelques jours [pièce 2]), faisait état des « heures que j'ai fait (sic) pour toi, 2014 et 2015, que tu pourras me réglé (sic) dimanche quand je passe » – est ambiguë. N'excluant pas nécessairement la compensation, elle mérite un examen plus approfondi, de sorte que c'est à bon droit que le premier juge a, pour ce motif également, écarté la requête en cas clair. 4.

E. 4

Par avis recommandé du 2 septembre 2015, notifié à W._____ au moyen de la formule agréée par le canton, D._____ a résilié le bail de l'appartement pour le 30 octobre 2015.

E. 4.1

Enfin, s'agissant des frais partiellement contestés dans la motivation de l'appel en tant qu'ils portent sur le montant de 104 fr. 20 de frais de notification par huissier de la citation à la partie intimée, ils sont justifiés au vu de la notification personnelle de la citation à comparaître ayant nécessité un déplacement d'huissier d'une durée d'une heure, arrêté à 100 fr., et le remboursement du kilométrage parcouru par 4 fr. 20, tels que retenus par le premier juge. La quotité des frais de première instance peut donc être confirmée, ce d'autant que les - 12 - conclusions, en particulier subsidiaires de l'appelant, ne portent pas sur ce point.

E. 4.2

S'agissant des dépens, l'appelant invoque l'application de l'art. 20 al. 2 TDC (tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6) et conclut, à titre subsidiaire, à ce que les dépens en faveur de la partie intimée, arrêtés à 2'000 fr. par le premier juge, soient fixés à 350 fr. au maximum. L'art. 11 TDC – applicable pour le défraiement de l'agent d'affaires breveté en matière de procédure sommaire de première instance – prévoit une fourchette de 750 fr. à 2'250 fr. de dépens pour une valeur litigieuse de 10'001 à 30'000 francs (la valeur litigieuse étant, en l'occurrence, de 18'000 fr. [consid. 1.1 supra]). Quant à l'art. 20 al. 2 TDC, il prévoit que lorsqu'il y a une disproportion manifeste entre la valeur litigieuse et l'intérêt des parties au procès ou entre le taux applicable selon le présent tarif et le travail effectif de l'avocat ou de l'agent d'affaires breveté, la juridiction peut fixer des dépens inférieurs au taux minimum. En l'espèce, l'appelant fait valoir que l'activité du mandataire de l'intimé se serait limitée à une audience de 20 minutes et à la rédaction d'un bordereau de cinq pièces. Il omet cependant de citer la lettre du 25 janvier 2016 écrite par le mandataire de l'intimé (pièce 4) et la durée de préparation de l'audience (la durée exacte de l'audience, estimée par l'appelant à 20 minutes, ne ressort pas du dossier mais n'est pas contestée par l'intimé) grâce à laquelle l'intimé a obtenu gain de cause devant le premier juge dans une affaire soulevant plusieurs questions, comme cela ressort de l'appel. Partant, le montant des dépens alloués par le premier juge, dès lors qu'il se situe dans la limite supérieure de la fourchette de l'art. 11 TDC, peut être réduit à 1'500 fr., compte tenu des

opérations effectuées au regard des difficultés de la cause.

- 13 - 5.

E. 5

Le 5 novembre 2015, D._____ a saisi le Juge de paix du district de Morges d'une requête d'expulsion dans la procédure applicable aux cas clairs.

E. 5.1

En conclusion, l'appel doit être partiellement admis et le chiffre IV du dispositif de l'ordonnance réformé en ce sens que la partie requérante versera à la partie intimée la somme de 1'500 fr. à titre de dépens. Le chiffre V du dispositif de l'ordonnance – superflu car portant sur le même objet que le chiffre précédent – sera supprimé.

E. 5.2

L'appelant n'obtenant que très partiellement gain de cause, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à sa charge à raison de neuf dixièmes, par 180 fr., et à la charge de l'intimé à raison d'un dixième, par 20 francs. L'intimé versera ainsi à l'appelant la somme de 20 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais de deuxième instance.

E. 5.3

L'appelant versera à l'intimé des dépens de deuxième instance (art. 95 al. 1 let. b et 106 al. 1 CPC), fixés d'office (art. 105 al. 1 CPC) conformément au tarif des dépens en matière civile (TDC). En règle générale, la partie qui succombe est tenue de rembourser à la partie qui a obtenu gain de cause tous les frais nécessaires causés par le litige (art. 3 al. 1 TDC). En l'espèce, compte tenu des difficultés de la cause, de l'ampleur du travail et du temps consacré par l'agent d'affaires breveté (art. 3 al. 2 TDC), qui s'est limité à renvoyer, dans sa réponse, à la motivation du premier juge, les dépens peuvent être fixés à 100 francs.

E. 6

Le 13 janvier 2016, D._____ a envoyé à W._____ un relevé de compte faisant état d'un solde en sa faveur de 12'000 fr. correspondant au total des loyers impayés pour le mois de mars 2015, ainsi que pour les mois de juillet 2015 à janvier 2016.

E. 7

Par lettre recommandée du 25 janvier 2016, W._____, agissant par l'intermédiaire de l'agent d'affaires breveté Alain Vuffray, a contesté devoir un quelconque montant à D._____, faisant valoir que le loyer de mars 2015 avait été payé et qu'il avait été convenu que les autres loyers dont faisait état le décompte du 13 janvier 2016 seraient compensés avec les travaux exécutés dans l'immeuble et dont le montant dépassait largement la somme réclamée. Au terme de son courrier, le locataire a déclaré compenser le montant des loyers impayés à ce jour avec le travail effectué.

E. 8

Le 25 janvier 2016, W._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges d'une requête en contestation du loyer initial (art. 270 CO), faisant valoir que le bailleur n'avait pas joint au contrat de bail à loyer la formule de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail.

- 5 -

E. 9

La Juge de paix a tenu audience le 28 janvier 2016. Chacune des parties y était représentée.
En droit : 1.

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