

VD_GERICHTE JL16.000644 vom 13. Juni 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-06-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL16.000644

FR: VD_GERICHTE JL16.000644 du 13 juin 2016

IT: VD_GERICHTE JL16.000644 del 13 giugno 2016

Erwägungen

E. 1

En date du 9 janvier 2014, S. _____ et C. _____ ont signé un contrat de bail avec R. _____ SA, portant sur un appartement sis [...], au [...], dont le loyer mensuel s'élève à 2'410 fr., pour une durée de deux ans à compter du 1er mars 2014 et renouvelable aux mêmes conditions pour une année sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins 4 mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année. S. _____ et C. _____ sont également locataires d'une place de parc, selon contrat de bail signé le 29 janvier 2014, dont le loyer mensuel se monte à 115 francs. Il est précisé dans les baux que les loyers doivent être payés d'avance à la gérance R. _____ SA au [...] au moyen de bulletins de versement imprimés.

E. 2

Par courrier recommandé du 5 octobre 2015, R. _____ SA, par son conseil, a mis en demeure les locataires de payer dans les trente jours une somme de 8'623 fr. 95 correspondant à l'arriéré de loyer du 1er août

- 4 - au 31 octobre 2015 à raison de 2'410 fr. par mois pour l'appartement (soit 7'230 fr.), à l'arriéré de loyer pour la même période à raison de 115 fr. par mois pour la place de parc (soit 345 fr.), aux intérêts par 64 fr. 20, ainsi qu'à une participation aux frais d'intervention par 984 fr. 75. Il était précisé qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié aux conditions de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) et que tout paiement devait intervenir en l'étude dudit mandataire exclusivement.

E. 3

En date du 6 octobre 2015, S. _____ a donné l'ordre à sa banque de procéder au virement de la somme de 7'575 fr., correspondant à l'arriéré des loyers de l'appartement et de la place de parc pour les mois d'août à octobre 2015. L'extrait de son compte produit pour le mois d'octobre 2015 indique en particulier que le paiement de 7'575 fr. à l'ordre du conseil de la bailleresse a été enregistré au débit du compte le 7 octobre 2015, confirmant ainsi que l'ordre de paiement du 6 octobre précédent n'a pas été retiré, mais au contraire exécuté, nonobstant l'absence d'indication d'une date de traitement de cette opération par la banque sous rubrique « valeur » sur la partie droite du document.

E. 3.1

Les appelants font tout d'abord valoir que le premier juge aurait fait une mauvaise application de l'art. 257 CPC, relatif au cas clair, dans le cadre de son appréciation des faits, en particulier en ce qui concerne le degré de preuve requis pour les moyens de la partie locataire. Au fond, ils invoquent qu'ils ont donné l'ordre à la banque de payer l'arriéré litigieux, que cet ordre a été exécuté selon l'avis de débit du compte dont est titulaire

S. _____ et qu'ils ne pourraient être tenus pour responsables du fait que le paiement en question n'est parvenu que postérieurement au délai résultant de la mise en demeure sur le compte du représentant de la bailleresse.

E. 3.2.1

Selon 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 (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). La procédure sommaire prévue par cette disposition est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. 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 (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1 ; SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1). Le demandeur doit apporter la pleine preuve

- 7 - 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 (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1) (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_310/2013 du 19 novembre 2013 consid. 2 ; TF 4A_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2). Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziiert und schlüssig »), qui ne peuvent être écartées immédiatement, mais rendent au contraire crédible qu'une administration des preuves « complexe » – par la réquisition de pièces, l'audition de témoignages ou encore la mise en oeuvre d'une expertise – sera nécessaire pour trancher la question (cf. Bohnet, Le défendeur et le cas clair, in Newsletter bail.ch, décembre 2012) et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, non publié à l'ATF 141 III 262 ; cf. Bohnet, Procédure en annulation de congé et cas clair en expulsion, Newsletter bail.ch, septembre 2015 ; TF 5A_2/2016 du 18 février 2016 consid. 2.1). 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 consid. 3 ; JdT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité en tenant compte de l'ensemble des circonstances,

- 8 - comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2 ; TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1). En définitive, 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 (TF 4A_92/2016 du 21 mars 2016 consid. 6). En ce qui concerne plus particulièrement la procédure – sommaire – d'expulsion pour défaut de paiement du loyer, il ne faut pas perdre de vue que la maxime des débats s'applique à cette procédure. En procédure simplifiée, applicable à la procédure de protection contre les congés, les faits doivent par contre être établis d'office en vertu de la maxime inquisitoire sociale, prévue à l'art. 247 al. 2 let. a CPC. Afin de ne pas contourner le but de protection de la partie « faible » au contrat poursuivi par le législateur au moyen de cette maxime de procédure, la protection dans les cas clairs ne doit être accordée, selon la jurisprudence fédérale, que s'il n'y a pas de doute s'agissant du caractère complet des faits allégués et que, sur la base de cet état de fait, le congé apparaît clairement justifié (TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.2 non publié aux ATF 141 III 262, et les réf. citées). Dans le cadre de son examen des conditions de l'expulsion, le juge du cas clair examine préjudiciellement si le congé est valable. Si tel n'est pas le cas, le tribunal n'entre pas en matière (ATF 141 III 262 consid. 3 et les réf. citées).

E. 3.2.2

A teneur 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

- 9 - 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 délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3; ATF 119 II 147, JT 1994 I 205). Lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'art. 257d al. 2 CO, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours, et ce même si l'arriéré a finalement été payé (ATF 127 III 548 consid. 4 ; TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013, consid. 4). Le locataire en demeure doit alors restituer l'objet du bail (art. 267 al. 1 CO). C'est à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée – et objecte ainsi le fait qu'elle est éteinte – de prouver cette exécution (ATF 128 III 271, JT 2003 I 606 consid. 2a/aa). Il appartient ainsi au débiteur de prouver l'exécution de son obligation, notamment par paiement (Schmid/Lardelli, Basler Kommentar ZGB I, 4e éd., Bâle 2010, n. 58 ad art. 8 CC ; Deschenaux, Le Titre préliminaire du Code civil, in Traité de droit civil suisse, tome II, Fribourg 1969, n. 1 p. 240 et les réf. citées). Il s'ensuit qu'il incombe au locataire de prouver qu'il a payé dans le délai comminatoire, et cela également lorsque le bailleur requiert son expulsion selon la procédure de protection dans les cas clairs (CACI 4 février 2014/62 consid. 3b in fine). Le locataire est en effet responsable du paiement de son loyer, lequel, en tant que dette d'argent, est, sauf clause contraire, une dette portable (art. 74 al. 2 ch. 1 CO), si bien que le montant dû doit en principe parvenir à la partie bailleuse le dernier jour du délai comminatoire. En cas de virement bancaire, son compte doit ainsi être

crédité le dernier jour de ce délai (ATF 119 II 232 consid. 2, JdT 1994 I 201). Cela étant, le Tribunal fédéral a jugé que la notification d'un bulletin de versement

- 10 - postal vaut en principe désignation de la Poste comme bureau de paiement. Lorsqu'un locataire est sommé de verser un arriéré de loyer sur un compte de chèques postaux avec un bulletin de versement annexé, il peut donc en principe partir de l'idée qu'il suffit, pour que le délai de paiement soit respecté, qu'il effectue le paiement au bureau de poste avant l'échéance (ATF 124 III 145, consid. 2, JdT 2000 I 220). Dans un arrêt ultérieur, analysant le lieu de l'exécution sous l'angle de l'art. 74 CO, le Tribunal fédéral a confirmé que lorsque le contrat de bail, fût-ce par renvoi exprès aux règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV), prévoit le paiement par la poste, celle-ci devient le lieu où le paiement doit être accompli ; par conséquent, sauf indication claire du bailleur dans la commination mentionnant qu'il entend se voir créditer sur son compte le montant en souffrance dans le délai fixé, contrairement au mode usuel convenu, le paiement est effectué en temps utile à la poste le dernier jour du délai, indépendamment de la date à laquelle le bailleur est effectivement crédité (TF 4C.172/2005 du 14 septembre 2005 consid. 2).

E. 3.3

Certes, le cas d'espèce diffère des situations visées dans la jurisprudence précitée en ce que la locataire S._____ s'est exécutée non pas par un versement ou un virement au débit d'un compte de chèques postal (CCP), mais via un virement bancaire et que ni la jurisprudence, ni la doctrine n'assimilent le virement par le débit d'un compte bancaire au paiement ou virement par l'intermédiaire d'un CCP. Cela étant, il ressort du contrat de bail que le loyer était payable sur le compte de la bailleuse au moyen de bulletins de versement préimprimés. Or, par avis comminatoire du 5 octobre 2015, le représentant de la bailleuse a mis en demeure les locataires de « lui faire tenir le montant [dû] dans un délai de trente jours dès réception de la présente (...) », précisant encore qu'en vertu du mandat qui lui avait été conféré, « le règlement de cette affaire, soit communications et paiements, doivent intervenir par mon étude exclusivement ». Cet avis, qui porte l'en-tête du conseil de la bailleuse, mentionne le CCP de son étude. Cette mention déroge ainsi à la convention des parties résultant du bail, sans attirer spécialement l'attention des locataires sur le fait que le

- 11 - versement devrait être crédité dans le délai imparti (cf. TF 4C.172/2005 du 14 septembre 2005, consid. 2, déjà cité). En effet, si le bail stipule que le loyer est payable d'avance (en application des art. 3 et 7 RULV) à l'adresse de la gérance R._____SA « selon BVR imprimés », on ignore cependant si les bulletins de versement indiquent un numéro de CCP ou un compte bancaire. Quoi qu'il en soit, les termes « faire tenir » et « paiements » employés dans l'avis comminatoire du 5 octobre 2015 ne suffisent pas à signifier aux locataires que l'arriéré réclamé devrait être parvenu sur le compte du mandataire à l'échéance du délai de trente jours fixé dans cet avis. Partant, il faut considérer que le bail conclu entre les parties déroge au régime de l'art. 74 CO et qu'il appartenait à la bailleuse d'établir que la convention des parties n'avait pas été respectée, ce à quoi elle échoue en l'occurrence. Il faut en revanche constater que la locataire S._____ a apporté la preuve du débit de son compte en temps utile, en produisant, d'une part, l'ordre de paiement donné le 6 octobre 2015 à la banque de payer la somme de 7'575 fr., correspondant aux loyers de l'appartement et de la place de parc pour la période d'août à octobre 2015, et d'autre part, un extrait de son compte démontrant que le paiement a été exécuté le lendemain par sa banque, et ce bien que cet extrait ne mentionne aucune date de « valeur » correspondant à l'exécution effective par la banque du paiement. Au vu de ce qui

précède, le premier juge ne pouvait pas considérer que la situation était suffisamment claire et retenir que la partie locataire n'avait pas établi l'exécution de son ordre de paiement dans le délai comminatoire. Le grief doit donc être admis et entraîne l'irrecevabilité de la requête en cas clair formée par l'intimée. 4. Au vu du caractère irrecevable de la requête en protection de cas clair formée par la bailleuse, il ne se justifie pas d'entrer en matière

- 12 - sur la conclusion des locataires en annulation du congé, sur laquelle il n'est statué qu'à titre préjudiciel dans le cadre de l'examen visé à l'art. 257 CPC. Au surplus, lorsque les appelants soutiennent qu'un nouveau bail a été conclu tacitement entre les parties, ils se fondent sur une pièce nouvelle irrecevable, de sorte que ce grief devrait de toute façon être écarté. 5. En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens que la requête de cas clair du 4 janvier 2016 déposée par la bailleuse contre les locataires est irrecevable. Compte tenu de l'issue de l'appel, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr., seront mis à la charge de la bailleuse, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). R. _____ SA versera à S. _____ et C. _____, solidairement entre eux, la somme de 1'800 fr. (art. 6 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]) à titre de dépens de première instance. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 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 la charge de l'intimée, qui succombe. L'intimée versera aux appelants, créanciers solidaires, la somme de 2'400 fr. (art. 7 TDC) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

- 13 -

E. 4

Par plis recommandés du 19 novembre 2015, la bailleuse a fait notifier à chacun des locataires, au moyen d'une formule officielle, une résiliation de bail pour le 31 décembre 2015, pour défaut de paiement des loyers à la suite de la sommation du 5 octobre 2015.

E. 5

Par requête en cas clair du 4 janvier 2016, R. _____ SA a conclu à ce qu'ordre soit donné à S. _____ et à C. _____ de libérer immédiatement ou dans l'ultime délai qui pourrait être imparti par le juge de paix l'appartement de 4.5 pièces au 1er étage de l'immeuble sis [...], [...], ainsi que de le laisser libre de tout bien et de tout occupant, et qu'à défaut de s'exécuter, les locataires puissent y être contraints par la voie de l'exécution forcée directe, à charge pour le juge de paix de fixer les opérations d'exécution forcée directe à la date et à l'heure que justice dira pour le cas où les intimés ne se seraient pas exécutés.

- 5 -

E. 6

Une audience s'est tenue le 9 février 2016, en présence du conseil de la bailleuse et des locataires, assistés de leur conseil. A cette occasion, le conseil de la bailleuse a produit un extrait de son compte ouvert auprès de Postfinance SA, dont il ressort qu'un montant de 7'575 fr., ayant pour donneur d'ordre S. _____, y a été crédité le 26 novembre 2015. En droit : 1. La décision incriminée est une ordonnance d'expulsion rendue à l'issue d'une procédure de cas clair (art. 257 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dont la valeur litigieuse, compte tenu de la jurisprudence rendue en matière d'expulsion par voie de cas clair (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 ; CACI 28

janvier 2015/52), est supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est donc ouverte (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'ordonnance entreprise ayant été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b et 257 CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Formé en temps utile par une partie disposant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 1 et 2 let. a CPC) et dûment motivé, l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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 :

- 6 - 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 consid. 5 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Les pièces nouvelles produites par les appelants sont donc irrecevables. 3.

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