

## **VD\_GERICHTE JL16.046466 vom 29. Mai 2017**

VD Tribunal cantonal, 2017-05-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL16.046466](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL16.046466)

FR: VD\_GERICHTE JL16.046466 du 29 mai 2017

IT: VD\_GERICHTE JL16.046466 del 29 maggio 2017

### **Erwägungen**

#### **E. 3.1**

L'appelante soutient que le cas ne serait pas clair, le comportement de l'intimé ayant été contradictoire et déloyal. Elle explique que, son appartement ayant brûlé au mois de février 2016, elle n'aurait pas pu l'occuper jusqu'à la mi-juillet 2016 et que la gérance lui aurait laissé entendre qu'elle pouvait prétendre à un non-paiement du loyer ou à sa diminution, ce qui serait attesté par la lettre adressée le 13 décembre 2016 au premier juge par son assistante sociale.

#### **E. 3.2.1**

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC 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. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être

- 9 - immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. 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 lorsque la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. 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 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 et les réf. citées ; TF 4A\_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6). 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 (ATF 138 III 728 consid. 3.3 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). 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 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A\_343/2004 du 17 décembre 2014 consid. 3.2 et les réf.).

#### **E. 3.2.2**

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

- 10 - 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 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).

### **E. 3.2.3**

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).

- 11 - 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 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

- 12 - 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 7000 fr. (CACI 7 mars 2012/113, in CdB 2012 p. 91).

### **E. 3.4**

En l'espèce, dans le cadre de la procédure devant le juge de paix, l'assistante sociale de la locataire a produit une lettre dans laquelle elle a confirmé que la gérance et l'intimé avaient sous-entendu, à plusieurs reprises, que l'appelante pouvait prétendre à un non-paiement ou à un montant moindre des loyers concernant la période durant laquelle elle n'avait pu occuper son logement en raison de l'incendie du mois de février 2016. Contrairement à ce que semble penser l'intimé, il ne s'agit pas d'une pièce nouvelle, qui serait irrecevable à ce stade de la procédure, dès lors que ce document a été produit en première instance. Les loyers impayés concernent précisément la période durant laquelle l'appelante n'a pu occuper son appartement. Or, au regard du courrier précité, on doit admettre que la situation n'est pas claire, notamment sur les questions d'une éventuelle réduction ou suppression du loyer pendant la période durant laquelle l'appartement était inhabitable et du comportement de l'intimé qui pourrait être contradictoire et contraire à la bonne foi. Au regard de ces éléments, on ne peut considérer le cas comme étant clair, de sorte que la requête doit être déclarée irrecevable.

- 13 -

### **E. 4.1**

Pour ces motifs, l'appel doit être admis et la décision entreprise réformée en ce sens que la requête d'expulsion déposée par l'intimé est irrecevable. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 300 fr., doivent être mis à la charge de la partie bailleuse, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Dès lors qu'elle n'était pas assistée, la locataire n'a pas droit à des dépens de première instance.

### **E. 4.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être également mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Compte tenu du fait que l'avocate de l'appelante n'est intervenue qu'au stade de la procédure d'appel et qu'elle a dû prendre

connaissance du dossier, les dépens – fixés d'office (art. 105 al. 1 CPC) conformément au tarif des dépens en matière civile – doivent être arrêtés à 2'000 fr. (art. 3 al. 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]). Il s'ensuit que l'intimé versera à l'appelante la somme de 2'000 fr. à titre de dépens.

#### **E. 4.3**

La liste des opérations et débours produite par Me Laura Emonet, conseil d'office de l'appelante, laisse apparaître que celle-ci a consacré 10h.18 à la cause et a invoqué 35 fr. 20 de débours. Le temps indiqué pour la correspondance avec la cliente paraît toutefois excessif, soit sept courriers de l'ordre de 20 à 25 minutes, de même que les six entretiens téléphoniques avec celle-ci. Le temps consacré paraît dès lors exagéré, étant rappelé que l'avocat d'office ne doit pas être rétribué pour des activités qui ne sont pas nécessaires à la défense de son client ou qui consistent en un soutien moral.

- 14 - En définitive, il y a lieu d'admettre que le conseil d'office de l'appelante a consacré 9 heures à la cause, de sorte qu'au tarif horaire de 180 fr. hors TVA (art. 2 al. 1 let. a RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010 ; RSV 211.02.3]), Me Laure Emonet a droit à une indemnité arrêtée à 1'787 fr. 60, comprenant ses honoraires, par 1'620 fr., des débours, par 35 fr. 20, ainsi que la TVA à 8 % sur le tout, par 132 fr. 40. Dans la mesure de l'art. 123 CPC, l'appelante est tenue au remboursement de l'indemnité de son conseil d'office mise provisoirement à la charge de l'Etat.

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