

VD_GERICHTE JL17.005451 vom 12. September 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-09-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL17.005451

FR: VD_GERICHTE JL17.005451 du 12 septembre 2017

IT: VD_GERICHTE JL17.005451 del 12 settembre 2017

Erwägungen

E. 1

Par contrat du 20 juillet 2016, D. _____, en qualité de bailleresse, et G. _____, en qualité de locataire, ont conclu un bail à loyer relatif à un studio sis au 1er étage de l'immeuble situé au chemin [...] à Nyon. Le loyer convenu s'élève à 800 fr. par mois, payable trimestriellement à l'avance par 2'400 fr., « mais recevable à bien plaisir par mois d'avance et en cas de paiement ponctuel seulement ». Ce bail a pris effet le 1er août 2016 et se terminait le 30 septembre 2017. Sauf avis de résiliation donné et reçu sous pli recommandé par l'une ou l'autre des parties quatre mois à l'avance, il était renouvelé de plein droit pour six mois, et ainsi de suite de six mois en six mois.

E. 1.1

Le recours est recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), notamment lorsque dans une cause patrimoniale, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où ces conditions 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 (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). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleresse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleresse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleresse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir 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, compte tenu du loyer mensuel de 800 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes exposés ci-dessus, s'élève à 9'600 fr. (800 fr. x 12 mois), de sorte que seule la voie du recours est ouverte, malgré l'indication erronée figurant au pied de l'ordonnance attaquée. Bien que la recourante soit représentée par un mandataire professionnel, on ne peut exiger d'elle qu'elle corrige d'elle-même cette indication erronée des voies de droit, la voie du recours étant donnée non

- 6 - seulement par le texte légal (art. 308 al. 2 a contrario et 319 let. a CPC), mais également en conjonction avec la jurisprudence (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014,

4A_703/2015 du 26 janvier 2016 consid. 4 ; CACI 28 janvier 2015/52, 17 mars 2015/125) au sujet de la valeur litigieuse en matière d'expulsion en cas clair. La conversion de l'appel en recours est ainsi admissible en l'espèce (cf. TF 5A_878/2014 du 12 juin 2015 consid.

E. 1.2

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). En l'espèce, l'acte de recours, dûment motivé, a été déposé en temps utile, de sorte qu'il est recevable. 2. Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar ZPO, 2e éd., Bâle 2013, n. 26 ad art. 319 CPC). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, p. 452, n. 2508). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2e éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF). 3.

E. 2

Pour réclamer le paiement de 1'700 fr. correspondant aux loyers de septembre et octobre 2016, ainsi qu'aux frais de rappel par 100 fr., la bailleresse a fait notifier à sa locataire, le 13 octobre 2016, une lettre recommandée avec la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Ce pli a été distribué à la locataire le 14 octobre 2016.

- 4 - La locataire n'a pas réglé le montant en question dans le délai imparti.

E. 3

Par courrier recommandé du 28 novembre 2016, remis à la poste le lendemain, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 décembre 2016. Un avis de retrait a été déposé le 30 novembre 2016 dans la boîte aux lettres de la locataire. Celle-ci a finalement retiré le pli recommandé au guichet de la poste en date du 5 décembre 2016.

E. 3.1

La recourante reproche au premier juge de ne pas avoir retenu que la résiliation était parvenue dans la sphère d'influence de la locataire intimée en date du 30 novembre 2016, en application de la théorie dite de

- 7 - la réception, et donc que la résiliation était valable pour le 31 décembre 2017.

Subsidiairement, elle soutient que même s'il y avait lieu de retenir que l'intimée avait reçu le congé après le 30 novembre 2016, le congé signifié aurait de toute manière déployé ses effets pour le prochain terme, soit le 31 janvier 2017, de sorte que la requête d'expulsion du 7 février 2016 ne pouvait pas être qualifiée de prématurée.

E. 3.2

non publié aux ATF 141 III 270 ; ATF 138 I 49 consid. 8.4).

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 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).

- 8 - 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.). L'introduction par le locataire d'une requête de conciliation n'exclut nullement que le bailleur, de son côté, dépose une requête d'expulsion pour cas clair devant le juge de l'expulsion, à savoir le juge de paix, sans conciliation préalable (art. 198 let. a CPC). Dans un tel cas, la Commission de conciliation saisie par le locataire ne doit pas se dessaisir formellement de la cause, comme le prévoyait l'ancien art. 274g al. 3 CO aujourd'hui abrogé, mais la suspende jusqu'à droit connu sur la requête d'expulsion. Dans ce contexte, l'art. 10 al. 2 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; RSV 173.655) n'a plus de portée (CACI 10 juillet 2012/325).

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 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). Selon la jurisprudence fédérale, le congé donné pour une date ne correspondant pas au terme contractuel ou légal est inefficace et

- 9 - dénué d'effet, de sorte que l'inaction du locataire dans le délai de l'art. 273 CO ne saurait lui conférer d'efficacité (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa ; 122 III 92 consid. 2d, JdT 1996 1595). Toutefois, aux termes de l'art. 266a al. 2 CO, lorsque les termes et délai de congé légaux ou contractuels ne sont pas respectés, les effets du congé sont reportés pour le prochain terme pertinent. Autrement dit, un congé qui ne respecte pas les termes et délais auxquels il est soumis est inefficace pour la date à laquelle il a été donné, mais l'est pour celle à laquelle renvoie l'art. 266a al. 2 CO (Bohnet/Dietschy-Martenet, Droit du bail, Commentaire pratique [CPra- Bail], 2e éd. 2017, n. 40 ad art. 266a CO et la réf. cit.). Le principe du report des effets du congé s'applique sans restriction aux cas de congé ordinaires. S'agissant des congés extraordinaires, la réponse est nuancée : la doctrine majoritaire et la jurisprudence fédérale l'admettent lorsqu'il y a une erreur de date, mais non lorsqu'il s'agit de convertir en congé ordinaire valable une résiliation extraordinaire inefficace faute de respecter les conditions – matérielles – légales (Bohnet/Dietschy-Martenet, op. cit., n. 38 ad art. 257d CO, ainsi que nn. 43 et 45 ad art. 266a CO, et les réf. cit. ; ATF 135 III 441 consid. 3.3).

E. 3.2.3

Lorsqu'un délai de droit matériel court à partir de la communication d'une manifestation de volonté, il faut appliquer la théorie de la réception absolue: le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence (Machtbereich) du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires celui-ci soit à même d'en prendre connaissance. Ainsi, en particulier, lorsque l'agent postal n'a pas pu remettre le pli recommandé à son destinataire ou à un tiers autorisé à en prendre livraison et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour. La notification du congé est à ce titre soumise au principe de la réception absolue (ATF 143 III 15 consid. 4 ; 140 III 244 consid. 5.1 ; 137 III 208 consid. 3 ; 118 II

- 10 - 42 consid. 3b, JdT 1993 I 140). Selon la doctrine, il faudrait toujours considérer que le jour déterminant est le premier jour ouvrable qui suit la tentative de remise, d'ailleurs mentionné sur l'avis de retrait, puisque de fait le pli ne peut être obtenu à la poste le jour du passage du facteur (cf. Bohnet/Dietschy-Martenet, op. cit., n. 4 ad art. 266a CO).

E. 3.2.4

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 contrevir 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. 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 consid. 2.4 et les réf.; ATF 140 III 591 consid. 1, CdB 2015 p. 16 note Conod). 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. A titre d'exemple, 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 le cas d'une éventuelle attitude contradictoire de

- 11 - l'intéressé (TF 4A_108/2012 du 11 juin 2012 consid. 4.3; ATF 136 III 190 consid. 2; ATF 120 II 105 consid. 3b). 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_519/2015 du 4 février 2016 consid.

E. 3.3

En l'espèce, le premier juge a retenu que la question de savoir si la locataire était en mesure de retirer le pli le 30 novembre 2016 ou seulement le lendemain 1er décembre 2016 – ce qui rendrait selon ce magistrat le congé tardif – était incompatible avec l'application de la procédure de cas clairs de l'art. 257 CPC, de sorte qu'il n'est pas entré en matière sur la requête. En accord avec la jurisprudence fédérale et la doctrine susmentionnées, il faut considérer que le pli contenant une manifestation de volonté soumise à réception, en particulier une résiliation de bail, est notifié en général le lendemain du dépôt de l'avis de retrait dans la boîte aux lettres de son destinataire, et non le jour même dudit dépôt. En particulier, la recourante ne démontre pas quelle circonstance du cas d'espèce permettrait de penser que la locataire intimée était en mesure de retirer le pli le jour même du dépôt de l'avis de retrait dans sa boîte postale, et non le lendemain, jour en principe déterminant (cf. en particulier la jurisprudence publiée aux ATF 143 III 15 consid. 4.2 pour une application concrète citée plus haut). Le congé litigieux doit donc être tenu pour notifié à la date du 1er décembre 2016.

- 12 - Compte tenu de ces éléments, le premier juge ne pouvait pas considérer que l'appréciation de la question de la date à laquelle le congé devait être tenu pour notifié était incompatible avec la procédure de cas clair. 4.

E. 4

Le 22 décembre 2016, G._____ a adressé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon une requête en annulation de la résiliation du bail, subsidiairement en prolongation du bail. A l'appui de cette requête, elle a invoqué l'art. 271 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), faisant valoir en substance que le congé était manifestement contraire à la bonne foi en raison des importants problèmes de santé qu'elle rencontrait et qui avaient nécessité des hospitalisations, notamment du 21 au 29 novembre 2016, dont la gérance aurait été informée, celle-ci ayant témoigné de sa compréhension.

E. 4.1

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis. Il y a lieu d'annuler la décision attaquée (art. 327 al. 3 let. b CPC) et de renvoyer la cause à la juge de paix afin qu'elle prenne en compte la notification dudit congé à la date du 1er décembre 2016 et fasse application de l'art. 266a al. 2 CO pour décider si la requête d'expulsion était ou non prématurée au vu de la date à laquelle le congé a pris effet, puis instruit et apprécie, le cas échéant, les effets du congé litigieux sous l'angle des conditions matérielles d'application de l'art. 257d CO.

E. 4.2

La requête d'assistance judiciaire déposée par l'intimée pour la procédure de recours doit être admise avec effet au 28 août 2017, Me Bertrand Pariat étant désigné en qualité de conseil d'office. G. _____ ne dispose en effet pas des ressources nécessaires pour assurer la défense de ses intérêts et en sa qualité d'intimée, la cause ne peut être considérée comme dénuée de toutes chances de succès (art. 117 CPC). Elle versera toutefois à l'Etat une franchise mensuelle de 50 fr., dès et y compris le 1er octobre 2017 (art. 118 al. 2 CPC).

E. 4.3

Il ressort de la liste des opérations produites par Me Bertrand Pariat que celui-ci a consacré 4,1 heures à la procédure de recours. Ce décompte peut être admis. En tenant compte du tarif horaire de 180 fr., son indemnité d'office s'élève à 738 fr., à quoi s'ajoutent les débours par 2 fr. 55 et la TVA sur le tout par 59 fr. 25, soit au total à 799 fr. 80, arrondi à 780 francs.

E. 4.4

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée

- 13 - G. _____ (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci étant mise au bénéfice de l'assistance judiciaire, ils seront toutefois provisoirement laissés à la charge de l'Etat, sous réserve de l'obligation de remboursement visée à l'art. 123 CPC. Le bénéfice de l'assistance judiciaire ne dispensant pas de verser des dépens, l'intimée versera à l'appelante la somme de 450 fr. (art. 13 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement d'irrecevabilité de la requête de cas clair est annulé. III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Nyon pour qu'elle reprenne l'examen de la cause puis statue à nouveau, dans le sens des considérants. IV. La requête d'assistance judiciaire de l'intimée est admise avec effet au 28 août 2017, Me Bertrand Pariat étant désigné conseil d'office de G. _____, qui est astreinte au paiement d'une franchise mensuelle de 50 fr. (cinquante francs) dès le 1er octobre 2017, à verser au Service juridique et législatif, à Lausanne. V. L'indemnité d'office de Me Bertrand Pariat, conseil de l'intimée G. _____, est arrêtée à 780 fr. (sept cent huitante francs), TVA et débours compris.

- 14 - VI. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont provisoirement laissés à la charge de l'Etat pour l'intimée G. _____. VII. La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité de son conseil d'office mis provisoirement à la charge de l'Etat. VIII. L'intimée G. _____ doit verser à la recourante D. _____ la somme de 450 fr. (quatre cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance. IX. L'arrêt est

exécutoire. La présidente : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. Mikaël Ferreiro, aab (pour D. _____), - Me Bertrand Pariat (pour G. _____). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 9'600 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de

- 15 - droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Juge de paix du district de Nyon La greffière :

E. 5

La locataire n'a pas libéré le studio loué le 31 décembre 2016.

E. 6

Le 7 février 2017, la bailleuse a déposé auprès du Juge de paix du district de Nyon une requête en cas clair tendant à l'expulsion de G. _____, sous peine d'exécution forcée. Dans ses déterminations du 7 avril 2017, G. _____ a conclu, avec suite de frais, au rejet de la requête, en se référant expressément aux motifs contenus dans sa requête en contestation du congé adressé le 22 décembre précédent à la Commission de conciliation, qui y était jointe. En droit :

- 5 - 1.

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