

VD_GERICHTE JL17.019405 vom 30. Januar 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-01-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL17.019405

FR: VD_GERICHTE JL17.019405 du 30 janvier 2018

IT: VD_GERICHTE JL17.019405 del 30 gennaio 2018

Erwägungen

E. 1

La T. _____ est propriétaire d'un immeuble sis [...]. L'immeuble est géré par C. _____. Par contrat signé le 22 septembre 2009, la régie, en sa qualité de représentante de la T. _____, et G. _____ ont conclu un contrat de bail portant sur un logement de 4 pièces et demie au 3e étage de cet immeuble. Il était précisé que le bail était subventionné. Le loyer mensuel de l'appartement s'élevait à 1'248 fr., charges comprises. Conclu pour une durée initiale de douze mois, le bail était renouvelable pour une année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour une prochaine échéance.

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Lorsque la décision a été rendue en procédure ordinaire ou simplifiée, le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Lorsque l'expulsion a été obtenue dans le cadre d'une procédure simplifiée et que les conditions de la résiliation fondée sur l'art. 257d CO sont remises en cause, la valeur litigieuse n'est pas celle de la durée devant s'écouler jusqu'à l'expulsion prononcée dans le cadre d'une procédure ordinaire – comme c'est le cas lors d'une expulsion prononcée dans la procédure en cas clair –, mais elle correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Si la contestation émane du locataire, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO

- 7 - consacre l'annulabilité d'une résiliation signifiée après une procédure judiciaire (TF 4A_501/2011 du 15 novembre 2011 consid. 1.1, in RSPC 2012 p. 106, note Bohnet). En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel, la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection, l'appel est recevable.

E. 1.2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut

revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC). 2. L'appelante soulève plusieurs griefs de constatation incomplète des faits.

E. 2

Par courrier recommandé reçu par la régie le 11 mars 2013, G. _____ a sollicité un arrangement en vue du règlement du loyer arriéré. Par courrier du 13 mars 2013, la régie a donné son accord pour un paiement échelonné.

E. 2.1

L'appelante affirme qu'elle aurait démontré avoir contacté le service de comptabilité de la gérance pour trouver un arrangement de paiement. Elle explique qu'elle aurait obtenu des facilités de paiement de la part du service de comptabilité des C. _____ lors d'un téléphone du 30 août 2016, accord confirmé téléphoniquement le 31 octobre 2016, raison pour laquelle elle aurait versé, depuis le 5 octobre 2016, chaque mois, 200 fr. en plus du loyer initial. Il n'est pas contesté que l'appelante ait téléphoné à la régie pour tenter d'obtenir un arrangement de paiement. Toutefois, le fait d'appeler, même plusieurs fois, ne démontre pas encore qu'un accord serait intervenu sur les modalités de remboursement de l'arriéré dû. Or, la

- 8 - bailleresse a nié l'existence de tout accord à ce propos. Elle a de plus expliqué que lorsqu'un locataire prenait contact par téléphone avec le service comptabilité de la régie pour un arrangement de paiement pour des arriérés de loyers, celui-ci était invité à renouveler sa demande par écrit pour que la régie puisse entrer en matière, également par écrit. L'intimée a confirmé ses allégations en produisant, à l'audience de première instance, un arrangement de paiement qui avait déjà été passé en 2013 entre les parties et dont il ressort précisément que celles-ci avaient bel et bien procédé par écrit s'agissant de régler un précédent arriéré de loyer. Le régulier versement de 200 fr. supplémentaires, dès le 5 octobre 2016, ne suffit pas à établir l'existence d'un accord entre les parties, ce d'autant moins que la locataire parle d'un premier appel au mois d'août 2016 et que les versements supplémentaires ont débuté en octobre 2016 seulement. Au regard de ces éléments, on doit admettre que l'appelante échoue à démontrer l'existence d'un arrangement de paiement pour régler l'arriéré.

E. 2.2

Se référant à la pièce n° 108 – soit à la correspondance échangée au sujet des conflits de voisinage et aux défauts du logement concerné –, l'appelante reproche au premier juge de ne pas avoir retenu que, dans le cadre des problèmes de voisinage survenus, la gérance avait pris fait et cause pour certains voisins, sans même entendre préalablement l'intéressée. Il ressort du dossier que la locataire a interpellé la bailleresse au sujet des défauts constatés dans son appartement, qu'elle a rencontré des problèmes avec ses voisins et que des lettres ont été échangées sur ce sujet entre la régie et le conseil de la locataire. La bailleresse a certes adressé un courrier à sa locataire le 9 décembre 2015, dont il résulte qu'elle a adressé des avertissements sur la base des plaintes téléphoniques ou écrites des voisins ou du concierge. Contrairement à ses affirmations, l'appelante a toutefois été entendue, son conseil ayant adressé plusieurs courriers à la régie à ce sujet.

- 9 -

E. 2.3

L'appelante reproche au premier juge de ne pas avoir mentionné que les C._____ ne lui avaient pas transmis une décision du 4 janvier 2017 qui mettait fin à l'aide fédérale dont elle bénéficiait sur le montant de son loyer. Intervenues postérieurement à la résiliation pour défaut de paiement, ces faits ne sont pas pertinents pour l'issue du litige. 3.

E. 3

A partir de l'année 2011, la locataire G._____ a interpellé tant la bailleuse que la gérance au sujet de défauts constatés dans l'appartement. Dès le mois de mai 2014, la locataire s'est en particulier plainte de problèmes d'isolation, d'étanchéité et de décolllement du parquet notamment. Par son conseil, elle a fait part, en novembre 2015, de problèmes de chauffage et de cuisinière.

- 4 - A aucun moment, la locataire n'a consigné son loyer ni demandé une réduction de celui-ci. Des maîtres d'état sont intervenus ponctuellement.

E. 3.1

L'appelante fait valoir qu'elle serait de bonne foi, car les parties auraient trouvé un arrangement de paiement pour les arriérés de loyer (cf. infra consid. 3.3.1). Elle soutient également qu'il s'agirait d'un « congé repréailles » ; à ce sujet, elle relève tout d'abord qu'elle aurait annoncé à l'intimée, à réitérées reprises, les nombreux défauts de son appartement, sans que les travaux promis aient été effectués ; elle relève également que la gérance aurait pris position contre elle, sans même l'entendre, s'agissant des problèmes de voisinage rencontrés ; enfin, la régie ne lui aurait jamais transmis la décision du 4 janvier 2017 mettant fin à son droit à une subvention (cf. infra consid. 3.3.2).

E. 3.2.1

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

- 10 - 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).

E. 3.2.2

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. 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

- 11 - du 14 octobre 2015 consid. 2 ; ATF 140 III 591 consid. 3.2 et les réf. citées).

E. 3.2.3

Le congé donné au locataire en demeure pourra aussi être annulé s'il constitue un congé de représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO (TF 4C.35/2004 du 27 avril 2004 consid. 3.1). Il n'y a cependant rien d'abusif à ce que le bailleur résilie le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer même s'il a – ou a eu – un litige avec ce locataire, que ce litige ait été porté ou non devant l'autorité de conciliation ou judiciaire, et désire pour ce motif également mettre fin au contrat de bail (art. 271a al. 3 let. b CO ; TF 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 2.3.2). Ce n'est que dans des circonstances tout à exceptionnelles que l'on peut concevoir qu'un congé donné conformément à l'art. 257d CO puisse être annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO (TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 consid. 2 ; TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 4.2 : des relations difficiles avec la régie ne suffisent pas). Ainsi n'est pas abusif le congé fondé sur le fait que le locataire avait cessé de payer son loyer, même si ce dernier invoquait des bruits excessifs dans l'immeuble (CREC I 31 janvier 2007/48) ou des défauts, sans cependant avoir consigné le loyer conformément aux art. 259g et 259h CO (TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 consid. 2).

E. 3.2.4

Le locataire qui n'a pas agi dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO – soit dans les trente jours dès réception du congé – ne peut plus faire valoir, dans le cadre de la procédure d'expulsion, que le congé est annulable au sens des art. 271 et 271a CO, notamment qu'il a été donné contrairement au principe de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO) (TF 4A_40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.2 ; TF 4A_469/2013 du

E. 3.3.1

En l'espèce, l'appelante a échoué à démontrer l'existence d'un accord relatif à d'éventuelles modalités de paiement (cf. supra consid. 2.1). Pour réclamer le paiement des arriérés, la baillesse a fait notifier, le 15 septembre 2016, à la locataire une lettre recommandée contenant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Or il n'est pas contesté que l'entier des arriérés de loyers n'a pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti, puisque le solde restant par 542 fr., qui faisait également l'objet de l'avis comminatoire du

E. 3.3.2

Il convient encore d'examiner si, comme le prétend l'appelante – qui a contesté en temps utile la résiliation devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer (cf. consid. 3.2.4 supra) –, le congé était un congé de représailles. Dès le mois d'août 2010, la locataire s'est régulièrement plainte auprès de la régie pour différents défauts dans son appartement. Il résulte également du dossier que de nombreux conflits ont opposé plusieurs voisins de l'immeuble occupé par l'appelante. Cela étant, d'une part, la bailleresse est intervenue à de multiples reprises pour tenter de répondre aux diverses demandes de la locataire ; à ce sujet, on constate effectivement que l'intimée a produit des demandes de devis et divers bons de commandes relatifs à certains travaux entrepris dans l'appartement de l'appelante (cf. pièces nos 3 à 15 du bordereau du 4 avril 2017). Les conflits entre voisins invoqués ne relevaient pas du droit du bail, mais davantage du droit pénal, les principales accusations ayant par

- 13 - ailleurs pris fin par ordonnances pénales du 22 février 2016, soit bien avant la résiliation pour défaut de paiement. La locataire a en outre pu faire entendre sa version des faits par le biais de son avocat. D'autre part, la locataire n'a jamais consigné de loyers auprès d'un office désigné par le canton, afin d'éviter de cette façon de tomber en demeure ; elle n'a jamais non plus requis de réduction de loyer. Partant, l'appelante n'établit aucune circonstance exceptionnelle qui permettrait de retenir un comportement de la bailleresse contraire aux règles de la bonne foi. Il n'y a donc pas lieu d'annuler le congé litigieux au motif que celui-ci constituerait un congé de représailles. Il est au contraire établi que l'intimée a résilié le bail pour cause de demeure de la locataire (cf. supra consid. 3.3.1). 4.

E. 4

A ce contexte se sont ajoutés des problèmes de voisinage entre G. _____ et deux autres locataires, ouvrant la voie à des procédures pénales pour diffamation. Il ressort notamment des procès-verbaux pénaux que des propos diffamatoires ont été tenus à l'encontre de la locataire. Ces problèmes de voisinage ont été abordés dans des courriers échangés entre les parties. Le conseil d'G. _____ a en particulier adressé trois courriers à la régie à ce sujet, les 29 décembre 2014, 19 juin et 10 juillet 2015. Le 9 décembre 2015, la gérance a notamment écrit ce qui suit au conseil d'G. _____ : « Enfin, lorsque vous parlez de lettres d'avertissement « infondées » de notre part, nous osons espérer, Maître, que vous plaisantez. Mme G. _____ a fait l'objet de pétitions signées par l'entier des locataires de son entrée. Vous avez même dû la défendre devant le Ministère Public du Nord Vaudois dans le cadre d'une autre affaire de dépôt de plainte collective. Pour finir, l'ensemble de nos divers avertissements reposent bien évidemment sur des plaintes téléphoniques ou écrites de voisins de Mme G. _____ ou du concierge en charge de l'immeuble. » Le 22 février 2016, le Ministère public de l'arrondissement du Nord vaudois a rendu une ordonnance de classement en faveur d'G. _____ et deux ordonnances pénales à l'encontre de deux voisins, retenant l'injure et les menaces, respectivement la diffamation et l'injure à l'endroit d'G. _____. Il n'est pas allégué ni établi que d'autres procédures pénales auraient été ouvertes depuis lors.

E. 4.1

Pour les motifs qui précèdent, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Compte tenu de l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à

l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

E. 4.2

Dès lors que l'appel était d'emblée dénué de chances de succès, la requête d'assistance judiciaire de l'appelante doit être rejetée (art. 117 let. b CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

- 14 -

E. 5

Par courrier recommandé du 1er juillet 2016, la bailleuse a adressé une notification de baisse de loyer à sa locataire, le loyer s'élevant désormais à 1'209 fr. par mois.

E. 6

G. _____ ne s'est pas acquittée d'une partie du loyer du mois d'août 2016, ni de la totalité loyer du mois de septembre 2016.

- 5 - La locataire a eu un contact téléphonique avec le service comptabilité de la gérance les 30 et 31 août 2016. La locataire soutient qu'il aurait été alors convenu qu'elle pourrait rattraper ses arriérés à raison d'un versement mensuel supplémentaire de 200 fr. ; ce prétendu arrangement oral, qui n'a pas été confirmé par écrit, est contesté par la bailleuse.

E. 7

Le 15 septembre 2016, la T. _____ a mis G. _____ en demeure de s'acquitter des loyers impayés du mois d'août 2016 (soit un solde de 542 fr.) et du mois de septembre 2016 (1'209 fr.). Cette lettre recommandée renfermait aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. Selon un décompte de la bailleuse, le 5 octobre 2016, la locataire a versé un montant de 542 fr. pour le mois d'août 2016 et un montant de 667 fr. pour une partie du loyer du mois de septembre 2016 ; le solde du loyer du mois de septembre 2016 par 542 fr. a été payé le 7 novembre 2016 ; à partir du 5 octobre 2016, G. _____ a versé chaque mois 200 fr. de plus que le loyer mensuel, soit 1'409 francs. Ces versements supplémentaires ont été portés en déduction des arriérés de poursuite. Par courrier du 10 octobre 2016, la locataire s'est encore plainte de la mauvaise facture de travaux de réparation de sa porte et de son balcon notamment.

E. 8

Par formule officielle du 9 novembre 2016, la bailleuse a résilié le contrat de bail à loyer avec effet au 31 décembre 2016 pour défaut de paiement. A la fin de l'année 2016, la bailleuse a adressé à G. _____ des bulletins de versement pour le paiement des loyers de l'appartement, contenant la mention suivante : « indemnité pour occupation illicite/dommages-intérêts ».

- 6 -

E. 9

Le 12 décembre 2016, le conseil de la locataire a contesté cette résiliation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de La Broye-Vully,

laquelle a rendu le 1er février 2017 une proposition de jugement prononçant notamment l'inefficacité de la résiliation. Le 13 février 2017, la bailleresse s'est opposée à la proposition de jugement. Le lendemain, la Commission de conciliation a délivré à la bailleresse une autorisation de procéder devant le juge de paix. En d roit : 1.

E. 14

novembre 2013 consid. 4 ; ATF 133 III 175 consid. 3.3.4, JdT 2008 I 314 ; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement du loyer [art. 257d CO], in JdT 2012 III 37).

- 12 -

E. 15

septembre 2016, n'a été versé que le 7 novembre 2016, soit après l'échéance du délai de trente jours. Le congé extraordinaire intervenu le 6 novembre 2016 pour le 31 décembre 2016 est donc valable. Partant, toutes les critiques de l'appelante en relation avec les règles de la bonne foi doivent être écartées.

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