

VD_GERICHTE JL17.020081 vom 28. August 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-08-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL17.020081

FR: VD_GERICHTE JL17.020081 du 28 août 2017

IT: VD_GERICHTE JL17.020081 del 28 agosto 2017

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail à loyer du 7 décembre 2015, X. _____ a remis en location à J. _____ un appartement de trois pièces au 4e étage dans l'immeuble sis [...] à Gland, dès le 1er janvier 2016. Le loyer mensuel, payable par mois d'avance, a été fixé à 1'262 fr., y compris 55 fr. d'acompte de frais d'électricité et 170 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais d'exploitation. J. _____ loue également à X. _____, depuis le 1er août 2012, une place de parc no 10 pour un loyer mensuel de 60 fr., payable par mois d'avance.

E. 1.1

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer (art. 257d CO). 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. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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 lesdites 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 bailleuse 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 bailleuse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse 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 28 janvier 2015/52 consid. 1 a).

- 6 - Au vu du montant du loyer de l'appartement en cause, la valeur litigieuse est en l'espèce supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.2

L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, 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 (art. 311 al. 1 CPC) par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable. 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibid. p. 135). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision est de nature provisionnelle (JdT 2011 III 43; Tappy, ibid. p. 136). 3.

E. 2

Par courriers recommandés du 23 janvier 2017, la bailleuse a réclamé à la locataire le paiement d'un montant de 2'956 fr. 90, avec la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours les baux seraient résiliés, selon le décompte suivant : « Fr. 252.90 solde loyer brut appartement pour la période du 01.11.16 au 30.11.16 Fr. 2'524.00 loyers bruts (Fr. 1'262.00 par mois) pour la période du 01.12.16 au 31.01.17 Fr. 180.00 loyers bruts place de parc (Fr. 80.00/mois) du 01.11.16 ai [sic] 31.01.17

- 4 - Fr. 2'956.90 Total dû en capital et frais arrêtés à ce jour. » Ce courrier a été distribué à la locataire le 27 janvier 2017.

E. 3

La locataire a payé 1'262 fr. le 2 février 2017, puis à nouveau 1'262 fr. le 8 février 2017.

E. 3.1

L'appelante soutient que la mise en demeure du 23 janvier 2017 serait erronée en ce sens que le loyer de l'appartement et de la place de parc du mois de novembre 2016 aurait été payé le 13 décembre 2016 à raison de 1'347 fr. – soit 25 fr. de plus que le montant exigible de 1'322 fr. pour les deux – et que le poste de 180 fr. d'arriérés pour la place de parc contiendrait une erreur de chiffres en plus du fait que les loyers de novembre et de décembre 2016 auraient été payés antérieurement.

- 7 -

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 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). Selon la jurisprudence, la sommation de payer du bailleur, au sens de l'art. 257d al. 1 CO, doit être claire et précise sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion (TF 4A_296/2008 du 29 juillet 2008, CdB 2009 p. 8; TF 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 4). Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance, soit par l'indication d'un montant d'arriéré précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (TF, arrêt du 14 juin 2000, in CdB 2000, pp. 107 ss; TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012

consid. 5). Lorsque la sommation mentionne, sans plus de renseignements, un montant sans rapport avec la somme effectivement due à titre de loyer et de charges, la mise en demeure ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision (TF 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3, rés. in JdT 2012 II 109). Une proportion du simple au double entre le montant effectivement dû et celui réclamé a été jugée disproportionnée (CREC I 18 janvier 2006/89 consid. 3; confirmé par arrêt rendu à cinq juges CREC I 3 septembre 2010/457 consid. 4; CACI 30 mai 2011/97). Il en va de même a fortiori d'une disproportion du simple au triple (CACI 2 janvier 2012/1). Dans un autre arrêt de principe (CREC I 3 septembre 2010/457), la Chambre des recours a précisé, sans la modifier

- 8 - (cf. CACI 2 janvier 2012/1), sa jurisprudence en ce sens qu'il n'était pas arbitraire de considérer qu'une sommation portant sur un montant dépassant de 50 % le loyer effectivement dû n'entraînait pas l'inefficacité du congé mais qu'elle pourrait le rendre abusif au sens des art. 271 ss CO, le locataire étant alors dans l'obligation de contester celui-ci dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion. Selon la doctrine, si le bailleur a plusieurs créances dont certaines ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO tandis que d'autres la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (TF 4A_316/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2 ; TF 4A_44/2017 du 21 mars 2017 consid. 3.3). Le caractère douteux de certaines créances sur l'avis comminatoire ne suffit pas pour rendre invalide ce dernier dans son entier. Il vaut en tout état de cause pour les créances qui sont incontestées (TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 4, en l'occurrence le montant du loyer). Un avis comminatoire qui inclut, sans le préciser séparément, les loyers dus pour un appartement et deux places de parc, ceux-ci faisant l'objet de deux baux distincts, est valable (TF 4A_296/2008 du 29 juillet 2008, in CdB 2009 p. 8). Lorsque le débiteur s'acquitte, dans le délai comminatoire, de la dette ayant fait l'objet de la sommation, il manifeste, par actes concluants, sa volonté de régler le solde de sa dette et de mettre ainsi fin au contentieux qui l'oppose au bailleur (art. 86 CO). Il n'appartient dès lors pas au bailleur de décider unilatéralement de l'imputation à opérer, encore moins d'imputer les montants versés à des dettes non échues à la date du versement (CREC I 4 février 2010/65, in CdB 2010 p. 77).

E. 3.2.2

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement

- 9 - 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). 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.).

- 10 - Lorsque le juge considère que les conditions légales sont remplies, il accorde la protection. Dans ce cas, la décision est définitive et elle est revêtue de l'autorité de la chose jugée une fois entrée en force. En revanche, si le juge considère que la protection ne peut pas être accordée, il doit refuser d'entrer en matière et déclarer la demande irrecevable. Le litige demeure entier (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 23 ad art. 257 CPC et la référence citée).

E. 3.3.1

S'agissant du montant de 252 fr. 90 réclamé à titre de solde de loyer pour le mois de novembre 2016, il ressort de la pièce produite par l'appelante en première instance (mouvements de compte UBS du 26 mars 2017) qu'en date du 13 décembre 2016, un montant de 1'347 fr. a été versé à titre de « loyer octobre » selon l'indication relative à l'ordre de versement, alors qu'il s'agirait du loyer de novembre selon l'annotation manuscrite figurant sur la pièce. Quoi qu'il en soit, ni la sommation du 23 janvier 2017, ni la requête d'expulsion ne font mention d'un arriéré pour le mois d'octobre 2016 et on ne voit pas comment, à la lecture de l'ordonnance, en payant un montant de 25 fr. trop élevé le 13 décembre 2016, le solde du loyer brut de l'appartement pour le mois de novembre 2016 s'élèverait à 252 fr. 90. L'intimée n'a pas non plus fourni une réponse à cette question dans sa détermination sur l'appel, se limitant à indiquer que la procédure d'expulsion ne porterait que sur deux mois de loyer, dont l'un aurait été payé, sans préciser à quel mois le loyer payé correspondrait ; selon l'intimée, l'arriéré impayé s'élèverait toujours à 1'262 fr. par mois, montant qui ne correspond pas à celui retenu par l'ordonnance.

E. 3.3.2

Selon l'ordonnance attaquée, deux loyers auraient été réglés, à savoir le loyer de décembre 2016 en date du 2 février 2017 et le loyer de janvier 2017 en date du 10 février 2017. Cela est toutefois contredit par l'intimée elle-même, dans sa réponse à l'appel, lorsqu'elle soutient – comme déjà exposé ci-avant – qu'un seul loyer aurait été payé et qu'un

- 11 - seul restait dû, alors que l'ordonnance attaquée fait uniquement état d'un solde dû de 432 fr. 90. L'appelante relève que le loyer de décembre 2016 a été payé le 12 janvier 2017, soit avant la réception de la sommation en date du 27 janvier 2017, ce qui est attesté par la pièce « mouvements de compte UBS du 26 mars 2017 » produite en première instance, selon laquelle un montant de 1'342 fr. a été versé le 12 janvier 2017, soit 20 fr. de plus que le montant exigible de 1'322 fr. pour l'appartement et la place de parc. S'agissant des

paiements intervenus en février 2017, ils ont été effectués les 2 et 8 février 2017 pour des montants de 1'322 fr. chacun, respectivement à titre de « recouvrement loyer brut » et de « loyer février », ce qui ne correspond pas à l'état de fait retenu dans l'ordonnance.

E. 3.3.3

Le solde prétendument dû selon l'ordonnance d'un montant de 432 fr. 90 est constitué, d'une part, de 252 fr. 90, montant inexpliqué à ce stade comme exposé ci-avant, et, d'autre part, de 180 fr. à titre de loyers de place de parc pour trois mois (novembre et décembre 2016, janvier 2017), le loyer mensuel de la place de parc étant de 60 fr. par mois et non pas de 80 fr. par mois comme figurant sur la sommation. Même si cette erreur n'est pas décisive à elle seule s'agissant de la validité de la sommation, on ne voit pas que ce montant soit resté exigible comme cela ressort de l'ordonnance attaquée qui en tient expressément compte, voire qu'il ait été décisif, dès lors que l'intimée elle-même soutient dans sa réponse à l'appel que la requête d'expulsion ne portait pas sur la place de parc.

E. 3.3.4

L'ensemble de ces éléments suffit pour admettre l'appel, l'ensemble des créances, douteuses, étant contestées. Partant, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant si le montant du prétendu arriéré, figurant en définitive dans l'ordonnance (432 fr. 90), était disproportionné pour fonder l'expulsion, comme le soutient l'appelante. Il n'y a pas non plus lieu de procéder à l'examen du « rappel avec délai ajusté selon art. 257d CO »

- 12 - adressé à l'appelante le 9 février 2017 (cf. ch. 4 des faits du présent arrêt), même si l'on peut relever à cet égard que celui-ci participe à tout le moins à augmenter la confusion dans la présente cause. 4.

E. 4

Par courrier recommandé du 9 février 2017, la bailleuse a fait parvenir à sa locataire un rappel, invitant celle-ci à verser le montant de 1'287 fr. – soit 1'262 fr. à titre de loyer brut et 25 fr. de frais de rappel – dans les huit jours, avec l'indication qu'à défaut de paiement dans les 30 jours, ce courrier était considéré comme délai ajusté à la dissolution anticipée du bail à loyer.

E. 4.1

Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que la requête d'expulsion déposée en procédure de cas clair est irrecevable (cf. consid. 3.2.2 supra), que les frais judiciaires sont mis à la charge de la requérante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et qu'il n'est pas alloué de dépens de première instance, l'intimée à la requête n'ayant pas été représentée par un mandataire professionnel.

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de X. _____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, l'appelante n'étant pas représentée par un mandataire professionnel.

E. 5

Par avis du 9 mars 2017, la bailleuse a signifié à sa locataire la résiliation de l'appartement loué pour le 30 avril 2017. Ce courrier a été distribué à la locataire le 10 mars 2017.

E. 6

J._____ a saisi en temps utile la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une requête en contestation de la résiliation du bail par X._____.

E. 7

Par acte du 8 mai 2017, X._____ a requis l'expulsion de J._____ des locaux occupés dans l'immeuble sis à Gland, [...] (appartement de 3.5 pièces au 4e étage). J._____ s'est déterminée par courrier non daté reçu le 16 juin 2017, dans lequel elle a conclu à l'irrecevabilité de la requête en cas clair et a annoncé sa non-comparution à l'audience fixée le 22 juin 2017. Elle a notamment produit un extrait de compte bancaire UBS daté du 26 mars 2017, sur lequel figurait le paiement de ses loyers entre le 30 septembre 2015 et le 26 mars 2017. Seule X._____, représentée par Martine Schlaeppli, agent d'affaire brevetée, s'est présentée à l'audience du 22 juin 2017. A cette

- 5 - occasion, elle a produit un décompte des loyers dus et versés par J._____ pour la période du 3 mai 2016 au 13 janvier 2017, dont il ressort un solde à payer, à cette dernière date, de 2'956 fr. 90. En droit : 1.

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