

VD_GERICHTE JL17.031492 vom 7. Dezember 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-12-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL17.031492

FR: VD_GERICHTE JL17.031492 du 7 décembre 2017

IT: VD_GERICHTE JL17.031492 del 7 dicembre 2017

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail à loyer de durée déterminée du 2 août 2016, K. _____ a remis en location à F. _____ et J. _____, solidairement responsables, un appartement de 4.5 pièces au 2e étage (comprenant hall, cuisine fermée, séjour, 3 chambres, salle de bains, WC séparé et balcon) sis rue [...]. Le contrat a été conclu pour une durée du 1er septembre 2016 au 30 septembre 2017. Le loyer mensuel, payable d'avance, a été fixé à 1'600 fr. par mois, acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires par 180 fr. compris. Le même jour, les parties ont signé un contrat de bail à loyer de durée déterminée portant sur un garage-box sis rue [...]. Le contrat a également été conclu pour une durée du 1er septembre 2016 au 30 septembre 2017. Le loyer mensuel était de 120 francs.

E. 1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). 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 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52 consid. 1a).

- 6 - 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 d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer mensuel s'élevant à 1'720 fr. (1'600 fr. + 120 fr.), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Formé en temps utile par les locataires qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), 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; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid.

E. 2

Par courriers recommandés du 24 mars 2017 envoyés séparément à F. _____ et J. _____, le bailleur les a mis en demeure de lui verser, dans un délai de trente jours, le montant de 3'200 fr. correspondant aux loyers de l'appartement des mois de février et mars 2017, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. Le même jour, le bailleur a également adressé aux locataires deux courriers recommandés les mettant en demeure de lui verser, dans un délai de trente jours, le montant de 240 fr. correspondant aux loyers du garage-box des mois de février et mars 2017, faute de quoi le bail serait résilié. Les envois recommandés précités ont été retirés au guichet par F. _____ et J. _____ le 29 mars 2017.

- 4 - Les loyers étant demeurés impayés, le bailleur a signifié aux locataires, par formules officielles du 2 mai 2017 adressées sous plis recommandés à chaque locataire séparément, la résiliation des deux contrats de bail – pour l'appartement et pour le garage-box – pour le 30 juin 2017. Ces plis ont été retirés le 4 mai 2017.

E. 2.1

et les réf.). A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances (TF 4A_247/2008 du 19 août 2008, CdB 2008 p. 117). Il a été jugé que l'existence d'un bail tacite au-delà de l'échéance d'un bail de durée déterminée ou indéterminée est

- 8 - conditionnée au fait que le locataire jouisse des locaux durant de nombreux mois et que le bailleur encaisse le loyer sans remarque particulière ; une tolérance temporaire ou l'acceptation de quelques versements à titre de loyers ne sont pas suffisants. Une période de deux mois et demi est en elle-même insuffisante, étant précisé que l'élément temporel n'est pas à lui seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite : il convient de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas pendant une période prolongée, soit de quelques mois (CdB 2003 p. 19 consid. II/b et la doctrine citée). Cette jurisprudence, confirmée ultérieurement (CREC I 18 avril 2005/219 ; CREC I 14 juillet 2008/342), a été approuvée par Wessner, qui l'a du reste inspirée et rappelle lui aussi qu'on ne peut admettre la conclusion d'un bail tacite que si, durant plusieurs mois, le locataire reste en jouissance de la chose louée et que le bailleur continue à encaisser régulièrement le même loyer, sans formuler de réserve ou de remarques (Droit du bail 16/2004, pp. 12-13, n. 3 avec réf.; CACI 6 octobre 2016/550 ; CACI 12 août 2013/425). Dans un cas où le bailleur avait requis l'expulsion peu après la résiliation, la Cour d'appel civile a considéré que le fait qu'une procédure était pendante était suffisant, au regard de la jurisprudence parue aux ATF 119 II 147, pour exclure la reconduction tacite du bail, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur d'exprimer des réserves à la réception des loyers (CACI 1er septembre 2011/226, confirmé par TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 9).

E. 3

Le 10 juillet 2017, K. _____ a saisi la Juge de paix du district de Lavaux-Oron d'une requête en cas clair tendant à faire prononcer l'expulsion de F. _____ et J. _____ des locaux sis rue [...], et du garage- box sis rue [...]. Le 22 août 2017, la juge de paix a adressé cette requête aux locataires et les a cités à comparaître à l'audience du 26 octobre 2017. Par courrier du 17 octobre 2017, J. _____ a requis le renvoi de l'audience au début du mois de novembre suivant. Il a fait valoir qu'il serait absent de Suisse à cette date et qu'il souhaitait être présent aux côtés de son épouse, dès lors qu'il avait acquitté l'ensemble des loyers et espérait trouver un accord avec le bailleur. Par avis du 19 octobre 2017, la juge de paix a refusé de renvoyer l'audience, au motif que F. _____ pouvait représenter le couple et que la procédure sommaire demandait une certaine célérité. Le 22 octobre 2017, F. _____ a demandé la reconsidération de ce refus, faisant valoir qu'elle n'avait pas la possibilité de faire garder ses enfants. L'audience a été reportée au 2 novembre 2017. La partie bailleuse a été représentée par son avocate. En revanche, les locataires ne se sont pas présentés.

- 5 -

E. 3.1

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). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en

- 7 - demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss).

E. 3.2

En l'espèce, les appelants ne contestent pas qu'ils ne se sont pas acquittés des arriérés de loyer à hauteur de 3'440 fr. dans le délai comminatoire de 30 jours qui leur a été imparti par courriers du 24 mars 2017. Ils n'invoquent pas non plus un vice de forme qui impliquerait la nullité de la résiliation. Il s'ensuit que les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées.

E. 4

Les loyers de l'appartement et du garage des mois de février et mars 2017 ont été payés le 16 mai 2017. En outre, les loyers des mois d'avril à juin 2017 ont été acquittés le 8 août 2017. En droit : 1.

E. 4.1

Les appelants font valoir que l'intimé a continué à percevoir les loyers courants après la résiliation du bail du 2 mai 2017 sans émettre la moindre réserve, de sorte qu'il faudrait considérer qu'il a renoncé à la résiliation.

E. 4.2

Selon la jurisprudence, la conclusion par actes concluants, conformément à l'art. 1 al. 2 CO, d'un nouveau bail à la suite d'une résiliation suppose que, durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. La conclusion tacite d'un bail ne peut être admise qu'avec prudence (TF 4A_701/2015 du 26 janvier 2016 consid. 2.2.2 ; ATF 119 II 147 consid. 5, JdT 1994 I 205 ; TF 4C.441/2004 du 27 avril 2005 consid.

E. 4.3

En l'espèce, les loyers de février et mars 2017 – payables d'avance – étant en souffrance tant pour l'appartement que pour le garage, le bailleur a adressé le 24 mars 2017 à chacun des locataires l'avis comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 2e phrase CO, lequel leur a été notifié le 29 mars 2017. Puis, les loyers n'étant toujours pas acquittés à l'échéance du délai de trente jours, le bailleur a, par plis recommandés séparés envoyés le 2 mai et notifiés le 4 mai 2017, résilié les baux en question pour le 30 juin 2017. Enfin, le bailleur a sollicité l'expulsion des locataires par requête du 10 juillet 2017, ce dont ceux-ci ont été avisés par courrier du 22 août 2017.

- 9 - Eu égard à la doctrine et à la jurisprudence précitée, il faut constater que le bailleur n'a pas désemparé et qu'en sollicitant l'expulsion dans les dix jours dès la fin des rapports de bail, il a clairement manifesté qu'il n'entendait pas tolérer le maintien du bail malgré le règlement de l'arriéré. On notera au demeurant que le bailleur n'a pas, comme le soutiennent les appelants, accepté durant plus de quatre mois le paiement des loyers courants, dès lors que les loyers d'avril à juillet 2017 n'ont été acquittés que le 8 août 2017. Le moyen est donc infondé et doit être rejeté. La résiliation est intervenue valablement sous l'angle de l'art. 257d CO et c'est à juste titre que la requête d'évacuation en procédure de cas clairs (art. 257 CPC) a été admise.

E. 5.1

Les appelants critiquent la brièveté du délai d'évacuation qui leur a été imparti, fixé à moins de trente jours par la décision attaquée. Ils sollicitent qu'un nouveau délai leur soit imparti, à tout le moins à fin janvier 2018, afin de tenir compte de leur situation personnelle, en particulier de la nécessité de se reloger à proximité du lieu de scolarisation de leur fils aîné âgé de six ans.

E. 5.2

Des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; TF du 27 février 1997 précité, consid. 2b ; Lachat, Le bail à loyer, 2e éd., 2008, note infrapaginale 117 p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle

- 10 - prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 25 octobre 2016/578 ; CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175).

E. 5.3

En l'espèce, bien que relativement bref, le délai d'évacuation imparti dans le cas d'espèce ne viole pas le principe de la proportionnalité, d'autant que la résiliation a pris effet le 30 juin 2017 et que, dans les faits, les appelants ont déjà joui d'une prolongation de bail de cinq mois, sans compter qu'un nouveau délai devra leur être imparti par le juge de paix (cf. infra consid. 7). L'appel est donc également mal fondé sur ce point.

E. 6.1

Les appelants sollicitent enfin d'être exemptés de tous frais judiciaires en application de l'art. 112 al. 1 CPC.

E. 6.2

A teneur de cette disposition, le tribunal peut accorder un sursis ou, lorsque la partie est durablement dépourvue de moyens, renoncer aux créances en frais judiciaires. Cette disposition peut être appliquée dans la décision arrêtant la répartition des frais et leur liquidation, mais aussi postérieurement par une décision séparée. L'autorité compétente sera le juge statuant sur cette répartition et cette liquidation, même dans le cadre d'une décision postérieure (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 11 et 12 ad art. 112 CPC).

E. 6.3

En l'espèce, en tant que la conclusion des appelants vise les frais judiciaires de première instance, elle est irrecevable : en effet, la cour de céans n'est pas compétente pour en juger, la requête devant être adressée au juge ayant statué. En tant qu'elle viserait les dépens de première instance, cette conclusion devrait en revanche être rejetée. D'une part, l'art. 112 CPC ne

- 11 - s'applique qu'aux créances en frais judiciaires et, d'autre part, les appelants ayant succombé à la requête d'expulsion, l'art. 106 al. 1 CPC implique de les charger des dépens, aucun motif d'exception ne justifiant de déroger à la règle. S'agissant des frais judiciaires de deuxième instance, la conclusion des appelants sera examinée ci-après.

E. 7

En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, dans la mesure où il est recevable (cf. consid.6.3 supra), et l'ordonnance attaquée confirmée. Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause sera renvoyée au juge de paix afin qu'il fixe aux locataires un nouveau délai pour libérer l'appartement et le garage litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]). Ils seront mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. En effet, il n'y a pas lieu de donner suite à la requête d'exemption au vu du montant modique des frais judiciaires, lesquels ont par ailleurs déjà été acquittés par les appelants.

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