

## **VD\_GERICHTE JL17.044073 vom 9. Februar 2018**

VD Tribunal cantonal, 2018-02-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL17.044073](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL17.044073)

FR: VD\_GERICHTE JL17.044073 du 9 février 2018

IT: VD\_GERICHTE JL17.044073 del 9 febbraio 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 6959 ch. 5.18 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). 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.

- 6 - 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. 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, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 consid. 3, JdT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 I 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2).

#### **E. 4.1**

L'appelant soutient que la mise en demeure datée du 28 avril 2017 a été envoyée le samedi 29 avril 2017, de sorte que le locataire l'a reçue au plus tôt le 1er mai 2017. Il fait valoir que selon la théorie de la réception, les loyers réclamés, y compris celui du mois de mai 2017, étaient exigibles et échus au moment de cette réception. Au demeurant, la mise en demeure était claire et le locataire savait pertinemment les loyers qui lui étaient réclamés.

#### **E. 4.2**

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

- 7 - 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 cette disposition, 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 impartie 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 ; TF 4A\_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1). Ainsi, un délai de paiement impartie avant que le loyer soit exigible est sans effet, p. ex. lorsqu'en avril, le bailleur adresse un avis comminatoire au locataire le sommant de payer le loyer du mois de mai, alors que celui-ci est payable par mois et d'avance ; dans cette hypothèse, le congé donné à l'échéance du délai comminatoire est nul, même si le loyer est devenu exigible entretemps (Lachat, *Le bail à loyer*, 2e éd., Lausanne 2008, pp. 665 et 671, note infrapaginale 60 ; Higi, *Zürcher Kommentar*, n. 32 ad art. 257d CO). 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

- 8 - l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (TF 4C.123/2000 du 14 juin 2000, in CdB 2000, pp. 107 ss ; TF 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 5).

#### **E. 4.3**

Le premier juge a considéré qu'au jour de la mise en demeure datée du 28 avril 2017, le loyer du mois de mai 2017 n'était pas échu, de sorte que le congé était inefficace. Il résulte des pièces du dossier que l'avis comminatoire – qui portait sur les loyers d'août 2016, ainsi que février à mai 2017 – a été posté le samedi 29 avril 2017, de sorte que l'on peut admettre que l'avis d'invitation à retirer le pli est parvenu dans la sphère de l'intimé au plus tôt le lundi 1er mai 2017. La fixation d'un délai comminatoire étant une déclaration de volonté soumise à réception, de sorte ce délai court dès que le courrier comminatoire entre dans la sphère du destinataire (ATF 138 III 208 consid. 1.3.1), on peut se demander si la commination adressée avant l'échéance du loyer, mais reçue après celle-ci est inefficace, la doctrine précitée n'envisageant pas expressément ce cas particulier. Toutefois, la question peut rester ouverte, l'appel devant être admis pour le motif suivant.

#### **E. 4.4**

Dans un arrêt de principe rendu à cinq juges, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a jugé inefficace le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû (du simple au double). La Chambre des recours a motivé cette solution par le fait que le locataire « moyen » qui reçoit une telle

mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact. L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par

- 9 - un professionnel de l'immobilier, de procéder correctement (CREC I 18 janvier 2006/89 consid. 3). 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, la Chambre des recours a précisé, sans la modifier (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 (CREC I 3 septembre 2010/457 ; 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], JdT 2012 III 55 ch. 43). Sans se poser la question de la disproportion, le Tribunal fédéral a considéré de manière générale que 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, en l'occurrence le montant du loyer (TF 4A\_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 4). La jurisprudence récente a déduit de ce dernier arrêt que, bien qu'un paiement de 5'000 fr. soit intervenu le 3 août 2016, une sommation portant le 5 août 2016 sur les loyers échus de juillet et août 2016 par 11'340 fr. était valable, le locataire ne pouvant avoir de doute sur le bien-fondé et l'exigibilité du solde des loyers impayés, par 6'340 fr. (CACI 11 mai 2017/187).

#### **E. 4.5**

En l'espèce, il n'est pas contesté que les loyers d'août 2016 et de février à avril 2017 étaient échus et non réglés au moment de l'envoi de l'avis comminatoire. Dans l'hypothèse la plus favorable au locataire, quatre loyers sur les cinq réclamés étaient échus. On ne se trouve pas

- 10 - dans la constellation d'une disproportion manifeste entre les loyers faisant l'objet de la commination et les loyers effectivement dus, susceptible d'entraîner l'inefficacité du congé. Dès lors que le locataire n'a pas saisi la Commission de conciliation en temps utile, la question d'une annulation ne se pose pas. Le moyen doit être admis.

#### **E. 4.6**

Pour le surplus, en première instance, le locataire avait invoqué l'existence de défauts, sans cependant apporter le moindre élément de preuve à l'appui de ses allégations. Le moyen était inconsistant. Au demeurant, selon la doctrine et la jurisprudence, le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation, à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb, JdT 1994 I 382 ; TF 4A 140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Cour civile du canton de Fribourg, 11 octobre 1996,

in CdB 1997 p. 6). Le locataire doit avertir l'autre partie, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation. Certes, la compensation n'est soumise à aucune forme et peut résulter d'actes concluants. Toutefois, la jurisprudence et la doctrine exigent que le débiteur exprime clairement son intention de compenser ; la déclaration doit permettre à son destinataire de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante (TF 4A\_549/2010 du 17 février 2011 consid. 3.3 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1 ; CACI 4 février 2014/62, CdB 2014 p. 62). Le fait qu'un différend existe au sujet de défauts n'est pas en soi suffisant pour admettre que la compensation a été valablement invoquée (CACI 20 juillet 2017/315).

- 11 - En l'espèce, il n'existe aucune déclaration de compensation intervenue dans le délai comminatoire, de sorte que le moyen tiré des prétendus défauts n'est de toute manière d'aucune utilité à l'intimé.

### **E. 5.1**

Au vu de ce qui précède, l'appel doit en définitive être admis. Il doit être statué à nouveau en ce sens qu'il est ordonné au locataire de quitter et rendre libre l'appartement sis [...] d'ici au 5 mars 2018 à midi. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 300 fr., doivent être mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Dès lors que l'appelant était déjà assisté d'un mandataire professionnel en première instance, il a droit à l'octroi de dépens. Ces dépens seront arrêtés, compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré à cette procédure (art. 3 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), à 800 fr. (art. 7 TDC).

### **E. 5.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

### **E. 5.3**

Vu l'issue du litige, l'appelant a droit à de pleins dépens de deuxième instance pour l'intervention de son conseil. Ces dépens seront arrêtés, compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré à cette procédure (art. 3 TDC), à 600 fr. (art. 7 TDC).

- 12 -

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