

VD_GERICHTE JL18.015104 vom 28. Juni 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-06-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL18.015104

FR: VD_GERICHTE JL18.015104 du 28 juin 2018

IT: VD_GERICHTE JL18.015104 del 28 giugno 2018

Erwägungen

E. 1

Le 22 juillet 2014, U. _____, en qualité de bailleresse, et S. _____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement d'une pièce au 4^e étage de l'immeuble sis M. _____ à compter du 1^{er} septembre 2014. Le loyer mensuel net a été fixé à 660 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). 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, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 CPC), contre une décision finale de première instance. Compte tenu du montant des loyers, la valeur litigieuse est atteinte. 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 courrier recommandé du 9 novembre 2017, la bailleresse a mis le locataire en demeure de s'acquitter, dans les trente jours, de la somme de 35 fr. 20, correspondant à l'arriéré des frais de chauffage et frais accessoires pour la période du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017, faute de quoi le bail serait résilié pour défaut de paiement. Cette correspondance est parvenue à l'office de retrait le 13 novembre 2017 et, à l'issue d'un délai de garde de sept jours, a été retournée à la bailleresse le 21 novembre 2017 au motif qu'elle n'avait pas été réclamée.

E. 3

L'arriéré n'ayant pas été acquitté dans le délai comminatoire imparti, la bailleresse a signifié au locataire, par formule officielle adressée par courrier recommandé du 26 février 2018, la résiliation du contrat de bail à loyer pour le 31 mars 2018.

E. 3.1

L'appelant fait valoir qu'il n'a jamais reçu l'avis comminatoire.

E. 3.2

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). 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 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 été finalement payé (TF du 27 février 1997 in CdB 3/97 pp. 65 ss). Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3; ATF 119 II 147, JT 1994 I 205). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (cf. notamment ATF 134 V 49; ATF 127 I 31; ATF 123 III 492). Il importe donc peu que le locataire soit souvent absent, voire même qu'il doive s'attendre à recevoir un avis comminatoire (TF 4A_451/2011 du 29 novembre 2011 consid. 3.3).

E. 3.3

Il ressort du dossier que l'appelant n'a pas retiré le pli contenant l'avis comminatoire. En application de la jurisprudence précitée, le délai comminatoire a néanmoins commencé à courir à l'échéance du délai de garde, soit dès le 20 novembre 2017. Le paiement intervenu le 9 mars 2018 est donc tardif.

- 6 - Par ailleurs, l'appelant n'a jamais contesté le bien-fondé ni l'exigibilité de la créance, invoquant uniquement le fait qu'il avait égaré la facture. Il n'y a pas lieu d'y revenir. Les conditions de l'art. 257d al. 1 CO sont ainsi réalisées. 4.

E. 4

Le 9 mars 2018, S. _____ a versé la somme de 35 fr. 20 à sa bailleresse.

E. 4.1

L'appelant estime que l'arriéré constituerait une somme modeste, ce qui ferait obstacle à la validité de la résiliation.

E. 4.2

La jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si le montant impayé est insignifiant (ATF 120 II 31; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf.). La notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7). Un solde de 164 fr. 65 n'est pas insignifiant (ATF 140 III 591 consid. 2, CdB 2015 p. 16 note Conod), contrairement à un montant impayé d'une vingtaine de francs représentant l'intérêt moratoire d'un terme arriéré

(ATF 120 II 31 consid. 4). Le locataire qui n'a pas agi dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO – soit dans les trente jours dès la 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_ 519/2015 du 4 février 2016 consid. 4.2 ; TF 4A_ 40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.2 ; TF 4A 469/2013 du 14 novembre 2013 consid. 4 ; TF 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.2.1, in SJ 2005 I 310 ; ATF 133 III 175 consid. 3.3.4, JdT 2008 I 314). Ainsi, lorsqu'il n'est pas établi que le locataire a saisi en temps utile la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une requête en annulation de congé, celui-ci est déchu de se prévaloir, dans la procédure d'expulsion en cas clair, d'un prétendu abus de droit (CACI 25 janvier 2012/44).

- 7 -

E. 4.3

On pourrait se demander si le solde de 35 fr. 20 constitue un montant insignifiant au sens de la jurisprudence. La question peut néanmoins rester indécise. En effet, l'appelant n'a pas agi en temps utile – soit dans les trente jours dès réception de la résiliation de bail – auprès de la Commission de conciliation pour contester la validité du congé qui lui est parvenu par courrier du 26 février 2018. En conséquence, conformément à ce qui précède, il 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. 5.

E. 5

Le 9 avril 2018, la bailleresse a saisi la juge de paix d'une requête en cas clair au sens de l'art. 257 CPC, en concluant à ce qu'ordre soit donné à S. _____ de libérer immédiatement ou dans un délai à dire de justice l'appartement litigieux de tout bien et de tout occupant et à ce qu'à défaut de s'exécuter, le locataire y soit contraint par la voie de l'exécution forcée.

E. 5.1

Le locataire fait valoir des problèmes de santé à l'appui de son appel.

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 du 27 février 1997 précité in CdB 3/97 p. 65 consid. 2b ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, 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 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 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les réf. citées).

E. 5.3

Compte tenu de ce qui précède, les maux de tête et les troubles du sommeil invoqués par l'appelant ne peuvent pas être pris en compte à ce stade, et le grief doit être rejeté.

- 8 - Le prononcé attaqué doit ainsi être confirmé. Il est précisé que, le dispositif ayant déjà été notifié lorsque l'appelant a informé la Cour de céans avoir quitté l'appartement litigieux, il n'est plus possible de modifier la teneur du présent arrêt. 6. En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée, le dossier de la cause étant retourné à la juge de paix afin qu'elle fixe à l'appelant, en raison de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), un nouveau délai pour quitter les locaux litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5], applicable par renvoi de l'art. 62 al. 3 in fine TFJC), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, U._____ n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'acte d'appel.

E. 6

Le 31 mai 2018, la juge de paix a tenu une audience à laquelle personne n'a comparu.

- 4 -

E. 7

Par courrier du 3 juillet 2018, soit après la notification du dispositif du présent arrêt, S._____ a informé la Cour de céans avoir quitté l'appartement litigieux. En droit : 1.

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