

VD_GERICHTE JL18.019737 vom 9. Oktober 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-10-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL18.019737

FR: VD_GERICHTE JL18.019737 du 9 octobre 2018

IT: VD_GERICHTE JL18.019737 del 9 ottobre 2018

Erwägungen

E. 1

Le 14 octobre 1998, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 5,5 pièces au 5e étage avec cave, garage et place de parc extérieure de l'immeuble sis à [...], avenue [...]. Le loyer de l'appartement s'élève à 2'924 fr. par mois, acompte de chauffage et d'eau chaude et frais accessoires par 195 fr., garage par 150 fr. et place de parc extérieure par 90 fr. compris.

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 le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse 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, soit en principe pendant trois ans (TF 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.2.3, destiné à la publication).

- 5 - 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

Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement. Ainsi, lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (TF 4A_201/2014 du 2 décembre 2014 consid. 3.2 ; ATF 138 III 737 consid. 2 ; ATF 137 III 455 consid. 3.5). Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. La consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre (ATF 140 III 598 consid. 3.2 ; Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 10 ad art. 70 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome I, 2001, n° 501). Si le bail porte sur le logement de la famille, les conjoints colocataires peuvent agir individuellement en contestation du congé, le Tribunal fédéral considérant qu'il n'y pas de consorité matérielle nécessaire entre eux (Bohnet/Dietschy-Martinet, CPra-Bail, 2e éd., Bâle 2017, n. 37 ad art. 253 CO et les références citées).

E. 1.3

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu d'un loyer mensuel net de 2'924 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'ordonnance attaquée ayant été rendue dans la procédure applicable aux cas clairs et notifiée à l'appelant le 17 juillet 2018, l'appel, interjeté le 27 juillet 2018, a été déposé en temps utile par une partie ayant un intérêt digne de protection. 2.

E. 2

Par courriers recommandés du 12 février 2018, la bailleuse a mis en demeure les locataires de verser dans un délai de trente jours un montant de 5'368 fr. – représentant les loyers dus pour la période du 1er janvier au 28 février 2018 –, ainsi que les montants de 300 fr. et de 180 fr. – représentant les loyers dus pour le garage et la place de parc extérieure pour la même période –, en leur indiquant qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours, elle résilierait le bail, conformément à l'art. 257d CO.

E. 2.1

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, soit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée.

- 6 - Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance mais doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2 ; TF 4A_97/2014 précité consid. 3.3). Il s'agit là d'une condition de recevabilité de l'appel, la cour d'appel ne devant pas entrer en matière si le mémoire d'appel n'indique pas quel point est critiqué et ne motive pas en quoi la motivation du tribunal de première instance juge serait fautive (TF 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1). Le CPC ne prévoit pas qu'en présence d'un mémoire d'appel ne satisfaisant pas aux exigences légales, notamment de motivation, un délai raisonnable devrait toujours être octroyé pour rectification. L'art. 132 al. 1 et 2 CPC ne permet pas de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante, même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique, et il ne saurait être appliqué afin de détourner la portée de l'art. 144 al. 1 CPC qui interdit la prolongation des délais fixés par la loi (TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 5, RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231 ; TF 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.2).

- 7 -

E. 2.2

En l'espèce, l'appelant allègue avoir connu des problèmes d'informatique et soutient avoir fait preuve de bonne volonté dans ses nombreuses démarches auprès de la gérance en vue de trouver une solution. Il met en outre en avant la difficulté de déménager pour des aînés,

surtout lorsqu'ils ont vécu de nombreuses années dans le même appartement. Il n'expose cependant nullement en quoi le raisonnement du premier juge serait erroné sur le plan juridique, soit sous l'angle de l'art. 257d CO. Il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur les moyens de l'appelant sauf s'agissant de celui consistant à soutenir que la résiliation du bail contreviendrait aux règles de la bonne foi (cf. consid. 3.3 infra). 3.

E. 3

Par formules officielles datées du 15 mars 2018, adressées aux deux locataires séparément, la bailleuse a résilié le bail pour le 30 avril 2018.

E. 3.1

L'appelant reproche à sa bailleuse de lui avoir directement adressé un avis comminatoire avec menace de résiliation de son bail, plutôt que d'avoir suivi la pratique ordinaire consistant à adresser préalablement de simples rappels à ses locataires, frais à leur charge conformément au formulaire type qui leur avait été remis par la gérance. Un tel revirement d'attitude après une période de plus de dix-neuf ans de relation contractuelle sans aucun problème serait selon lui contraire à la bonne foi. Dans la même logique, l'appelant expose que la gérance lui a signifié son congé alors qu'il était absent de son domicile pour deux semaines, ce dont il avait informé la gérance par courriel le 12 mars 2018 en la priant de bien vouloir suspendre tout envoi de courrier important durant la période s'étendant du 15 au 28 mars 2018.

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

- 8 - 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). A cet égard, des circonstances d'ordre humanitaire n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'elles ne sont pas prises 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, op. cit., note infrapaginale 117 p. 820). Elles peuvent cependant être prises 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 de 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. 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). Il faut des circonstances particulières pour que le congé puisse être annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4). A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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

- 9 - et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi ; 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. L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants : le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû ; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps ; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (ATF 140 III 591 consid. 1 et les références citées). Le fardeau de la preuve d'un congé contraire à la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (ATF 140 III 591 consid. 1 et la référence citée).

E. 3.3

En l'espèce, on ne voit pas que le comportement de la bailleuse ait contrevenu aux règles de la bonne foi. En premier lieu, la diffusion auprès des locataires par la gérance d'un avis les informant des tarifs pratiqués pour les rappels et avis comminatoires ne saurait évidemment être interprétée comme une renonciation irrévocable à adopter, de cas en cas, une attitude stricte en cas de retard dans le paiement du loyer. Ainsi, l'intimée n'avait pas l'obligation d'adresser préalablement de simples rappels à l'appelant et à son épouse et elle conservait toute latitude d'opter directement pour l'envoi d'une lettre comminatoire au sens de l'art. 257d al. 1 CO, étant précisé que le loyer du

- 10 - mois de décembre 2017 – non litigieux – et le loyer du mois de janvier 2018 avaient déjà fait l'objet d'un rappel envoyé le 16 janvier 2018. En outre, il est établi que les locataires avaient connaissance de l'avis comminatoire du 12 février 2018 lorsqu'ils sont partis le 15 mars 2018 en voyage pour deux semaines. Or, le 15 mars 2018, après l'échéance du délai de paiement de trente jours, l'intimée était en droit de résilier le bail et les locataires ne pouvaient pas unilatéralement lui imposer de reporter l'exercice de cet acte formateur pour le motif qu'ils partaient en vacances. D'ailleurs, il ressort des pièces produites par ces derniers en première instance qu'ils ont fait garder leur courrier par la poste jusqu'au 5 avril 2018 et qu'ils ont contesté le congé en temps utile auprès de la Commission de conciliation, ce qui atteste de sa bonne réception. On ne saurait dès lors reprocher à l'intimée un quelconque comportement contraire à la bonne foi susceptible d'empêcher l'appelant et son

épouse de faire valoir leurs droits. Au vu de ce qui précède, le congé n'est pas annulable au sens de l'art. 271 al. 1 CO. 4. Compte tenu de ce qui précède, 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. 2.2 supra). Le dossier de la cause sera retourné à la juge de paix afin qu'elle fixe aux locataires, en raison de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), un nouveau délai pour libérer l'appartement litigieux et ses accessoires. Les frais judiciaires, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3, 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

- 11 -

E. 4

Le 11 avril 2018, la bailleuse a informé les locataires que l'état des lieux de sortie était fixé au 30 avril 2018. Il ressort du procès-

- 4 - verbal de l'état des lieux que l'appartement était occupé par les locataires.

E. 5

Le 3 mai 2018, la bailleuse a saisi le Juge de paix du district de Lausanne d'une requête d'expulsion des locataires. Une audience a eu lieu le 3 juillet 2018, à laquelle les parties se sont présentées.

E. 6

Par courrier du 22 mai 2018, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a informé la Juge de paix du district de Lausanne qu'elle avait été saisie d'une requête en annulation de congé présentée par A.Y._____ et B.Y._____. Elle a précisé qu'au vu du dépôt de la requête d'expulsion, elle n'entendait pas examiner la requête en annulation avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion. En droit : 1.

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