

VD_GERICHTE JL18.020437 vom 6. Februar 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-02-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL18.020437

FR: VD_GERICHTE JL18.020437 du 6 février 2019

IT: VD_GERICHTE JL18.020437 del 6 febbraio 2019

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail à loyer du 3 décembre 2016 débutant le 16 décembre 2016, D. _____ SA, bailleresse, a remis à bail à A.K. _____ et B.K. _____, locataires, un appartement de 4 pièces au 2e étage de l'immeuble sis [...], pour un loyer mensuel brut de 2'350 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 le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1). 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, formé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur un objet patrimonial dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.,

- 6 - compte tenu de la quotité du loyer litigieux, l'appel est recevable de ce point de vue.

E. 1.3

L'intimée conteste la recevabilité des conclusions des appelants. Si leurs conclusions sont certes un peu confuses, on comprend néanmoins à la lecture des arguments développés que les appelants considèrent que la requête de l'intimée du 9 mai 2018 aurait dû être déclarée irrecevable, ce qui équivaut à la réforme de l'ordonnance, respectivement en requièrent l'annulation au motif que le délai accordé entre la date de notification de l'ordonnance et la date fixée pour libérer les locaux serait trop bref. La Cour de céans étant à même de comprendre ce qu'ils entendent obtenir par la voie de l'appel, il se justifie de considérer que les conclusions prises par les appelants, au demeurant non assistés d'un mandataire professionnel, sont recevables. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur l'appel. 2.

E. 2

Le 6 février 2018, B.K. _____ a notamment écrit à la gérance en charge de l'immeuble qu'elle n'avait « pas de factures de loyer depuis janvier 2018 ». La gérance lui a répondu le lendemain en l'informant que depuis le 1er janvier 2018, elle n'envoyait plus de bulletins de versement trimestriels et qu'il y avait trois possibilités pour payer le loyer : soit par bulletin de versement moyennant des frais d'environ 50 fr. par année, soit par ordre permanent à

partir d'un compte bancaire ou postal, soit par « LSV » mais uniquement depuis un compte bancaire pour le propriétaire de l'immeuble.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, 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 en principe exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du

E. 2.2

L'intimée conteste la recevabilité de « la correspondance » produite par les appelants, soit en l'occurrence un courrier adressé à l'appelante le 26 mars 2018 par la gérance en charge de l'immeuble.

- 7 - Dans la mesure où elle ne figure pas au dossier de première instance, cette pièce est irrecevable en appel, indépendamment de la question de savoir si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies (cf. supra consid. 2.1). 3.

E. 3

Par courriers recommandés du 14 février 2018 adressés à chacun des locataires, la gérance en charge de l'immeuble a signifié à A.K. _____ et B.K. _____ que leur « compte loyer affich[ait] malheureusement un arriéré » et qu'en vertu de l'art. 257d CO, elle leur accordait un dernier délai de paiement à trente jours dès réception de cet avis, en les avertissant qu'à défaut de paiement de « la totalité de la créance » dans ce délai, leur bail serait résilié moyennant un délai de trente jours pour la fin d'un mois. Au pied de ces courriers figuraient un décompte intitulé « notre facture », mentionnant le loyer brut échu au 1er février 2018, par 2'350 fr., des « frais de rappel selon facture séparée du 14.02.2018 », par 20 fr., et un « total en notre faveur (montant du paiement) », par 2'370 francs.

E. 3.1

Dans un premier moyen, les appelants exposent que le délai accordé entre la date de notification de l'ordonnance entreprise et la date fixée pour libérer les lieux, de l'ordre de dix jours, serait trop bref pour leur permettre de se déterminer « dans une affaire aussi grave », en invoquant sur ce point une « violation des délais prévu l'art. 29 al. 1 de la Constitution Fédérale ».

E. 3.2

En tant que la restitution de locaux ou d'immeubles suppose leur évacuation forcée, c'est-à-dire une mesure de contrainte à exercer contre la partie tenue à restitution, le juge saisi du litige doit ordonner cette évacuation forcée en application des art. 236 al. 3 et 343 al. 1 let. d CPC. Le juge peut accorder à la partie condamnée un délai au cours duquel celle-ci ne sera pas exposée à la contrainte et pourra se soumettre au jugement en évacuant et en restituant volontairement les biens occupés (Kellerhals, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band II, Berne 2012, n. 59 ad art. 343 CPC). Le juge doit d'ailleurs respecter le principe général de la proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst.) et éviter que les personnes impliquées se trouvent soudainement privées de tout abri. L'évacuation forcée ne peut pas être ordonnée sans ménagement, en particulier lorsque des motifs

humanitaires exigent un sursis ou que des indices sérieux et concrets font prévoir que la partie condamnée se soumettra au jugement dans un délai raisonnable. Le juge ne peut cependant pas différer longuement l'exécution forcée et, ainsi, au détriment de la partie obtenant gain de cause, éluder le droit qui a déterminé l'issue du procès ; le délai d'exécution ne doit notamment pas remplacer la prolongation d'un contrat de bail à loyer ou à ferme lorsque cette prolongation ne peut pas être légalement accordée à la partie

- 8 - condamnée (ATF 117 la 336 consid. 2b p. 339 ; ATF 119 la 28 consid. 3 p. 33). Selon la jurisprudence, 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 arrêt du 27 février 1997 in CdB 3/97, pp. 65 ss, consid. 2b ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2e éd., Lausanne 2008, p. 672, note infrapaginale 63). 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). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, *Procédures spéciales vaudoises*, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL [Loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme ; abrogée au 1er janvier 2011] et les références citées). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 27 mars 2014/160 consid. 6b et les références citées).

E. 3.3

En l'espèce, il est vrai que la date d'envoi pour notification indiquée à la suite du dispositif de l'ordonnance attaquée, soit le 30 octobre 2018, est erronée, cet envoi étant intervenu en réalité le 13 novembre 2018, au vu du procès-verbal des opérations et des suivis des envois postaux annexés à celui-ci, et les plis contenant l'ordonnance ayant été distribués aux appelants le 16 novembre 2018. Ceux-ci disposaient donc uniquement de sept jours pour réagir, ce qui est manifestement insuffisant au regard des principes évoqués ci-dessus. Toutefois, les appelants ne sont en l'occurrence plus exposés au risque de devoir libérer l'appartement litigieux dans le délai fixé par le

- 9 - premier juge, dès lors que l'effet suspensif conféré à leur appel par la loi (art. 315 al. 1 CPC) a automatiquement rendu ce délai caduc. Dans ce contexte particulier, l'appel a perdu son objet sur ce point, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le premier moyen des appelants. 4.

E. 4

a) Par formules officielles du 26 mars 2018, D._____ SA a résilié le bail de A.K._____ et B.K._____ avec effet au 30 avril 2018, en application de l'art. 257d CO.

- 5 - b) Le 19 avril 2018, A.K._____ et B.K._____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une requête en annulation de ce congé.

E. 4.1

Dans un second moyen, les appelants exposent que le cas d'espèce ne remplirait pas les conditions du cas clair car l'avis comminatoire ferait état de « deux montants différents mais cumulés ».

E. 4.2.1

Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le juge admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Lorsque l'une ou l'autre de ces deux conditions n'est pas remplie, le juge doit, en vertu de l'art. 257 al. 3 CPC, déclarer la requête irrecevable. Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. 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 ; TF 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). En outre, le cas n'est clair que si les conclusions de la partie requérante peuvent être admises dans leur intégralité ; même s'il n'existe que contre une partie d'entre elles seulement des moyens de défense qui n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qui ne se prêtent pas à un examen sommaire, la requête en protection d'un cas clair est toute entière irrecevable (cf. ATF 141 III 23 consid. 3.3).

- 10 -

E. 4.2.2

En vertu de l'art. 257d al. 1 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, qui sera au minimum de trente jours pour les baux d'habitations, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le bail, en observant pour les baux d'habitations un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. 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_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 4 ; TF 4A_296/2008 du 29 juillet 2008, publié in CdB 2009 p. 8). 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 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 5 ; TF 4C.123/2000 du 14 juin 2000, publié in CdB 2000, pp. 107 ss). L'art. 257d CO présuppose un retard dans le paiement du loyer, des intérêts moratoires liés à l'arriéré de loyer ou de frais accessoires échus ; cette disposition ne peut pas être invoquée lorsque le retard porte sur des frais de poursuite, des dommages-intérêts ou la constitution de sûretés (Lachat, Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd., Bâle 2012, n. 2 ad art. 257d CO et les références citées). En particulier, des frais de rappel impayés ou des frais de mise en demeure échappent au domaine d'application de l'art. 257d CO (CREC 5 juillet 2010/365/I consid. 4). Si le bailleur a des

créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO et d'autres qui la permettent, son courrier

- 11 - 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 (CACI 30 mai 2011/97 consid. 3b/aa ; CREC I 25 mars 2010/151/I consid. 2a).

E. 4.3

En l'espèce, les avis comminatoires adressés aux appelants le 14 février 2018 comportent un décompte faisant état de deux montants distincts, le premier, de 2'350 fr., correspondant au loyer brut de l'appartement litigieux pour le mois de février 2018, et le second, de 20 fr., correspondant à des « frais de rappel selon facture séparée du 14.02.2018 ». En outre, sous rubrique « total en notre faveur (montant du paiement) », il est indiqué la somme de 2'370 francs. Il s'avère ainsi que la sommation de paiement adressée en application de l'art. 257d CO intègre des frais de rappel et que l'intimée apparaît donc avoir simultanément menacé les appelants d'une résiliation de leur bail pour le cas où ces frais ne seraient pas versés dans le délai comminatoire. Conformément aux principes rappelés ci-dessus (cf. supra consid. 4.2.2), cette pratique n'est pas admissible et la question de l'inefficacité de la mise en demeure et, partant, du congé peut légitimement se poser. Dans ces conditions, la situation juridique ne saurait être considérée comme claire et la requête en cas clair de l'intimée aurait dû être déclarée irrecevable pour ce motif. 5.

E. 5

Par requête en cas clair du 9 mai 2018, D. _____ SA a en substance requis l'expulsion de A.K. _____ et B.K. _____, au besoin par la voie de l'exécution forcée. L'audience s'est déroulée le 10 septembre 2018, en présence du conseil de D. _____ SA et de A.K. _____. En droit : 1.

E. 5.1

En définitive, l'appel doit être admis dans la mesure où il a un objet et l'ordonnance réformée en ce sens que la requête en cas clair déposée le 9 mai 2018 par l'intimée doit être déclarée irrecevable.

E. 5.2

Selon l'art. 318 al. 3 CPC, si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance.

- 12 - Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 200 fr., seront mis à la charge de l'intimée (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de première instance, dès lors que les appelants n'étaient pas assistés d'un mandataire professionnel.

E. 5.3

Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée (art. 106 al. 1 CPC). En conséquence, l'intimée versera aux appelants, créanciers solidaires, la somme de 200 fr. à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dès lors que les appelants ont agi sans l'assistance d'un mandataire professionnel.

E. 5.4

Vu le sort de l'appel et des frais judiciaires de deuxième instance, la requête d'assistance judiciaire présentée par les appelants est sans objet.

E. 7

novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a).

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