

VD_GERICHTE JL18.024366 vom 14. Januar 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-01-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL18.024366

FR: VD_GERICHTE JL18.024366 du 14 janvier 2019

IT: VD_GERICHTE JL18.024366 del 14 gennaio 2019

Erwägungen

E. 3

a) Par lettres recommandées adressées le 16 février 2018 à H. _____ et à B. _____, ainsi que le 28 février 2018 à D. _____ et à B. _____, la requérante a mis les intimés en demeure de lui verser dans les trente jours dès réception, sous menace de résiliation du bail à défaut de paiement dans ce délai, la somme de 3'568 fr. 60, correspondant aux loyers arriérés pour la période du 1er décembre 2017 au 28 février 2018, par 2'565 fr., au décompte de frais accessoires ouvert pour la saison 2015- 2016, par 459 fr. 25, et à une participation aux frais d'intervention de son mandataire, par 544 fr. 35. Aucun des destinataires n'a retiré son pli à la poste. Le dernier délai de garde est échu le 9 mars 2018. b) Le 7 mars 2018, H. _____, se référant aux arriérés de loyer du 1er décembre 2017 au 28 février 2018 réclamés dans la mise en demeure précitée, a écrit au conseil de la requérante pour solliciter « un arrangement de paiements en tranches de fr. 500.-- par mois en plus du paiement des loyers en cours ». Le 4 avril 2018, H. _____ a payé 855 fr. à la requérante et 500 fr. au conseil de celle-ci. Par lettre du 19 avril 2018, le conseil de la requérante a écrit à H. _____ que son acompte du 4 avril 2018 était accepté comme indemnité d'occupation exclusivement.

- 5 - Ensuite, H. _____ a encore versé à la requérante des montants de 855 fr. les 11 mai 11 juin et 13 juillet 2018, de 875 fr. le 14 août 2018 et de 855 fr. le 3 septembre 2018. Il est en outre établi qu'elle avait payé à la requérante un montant de 875 fr. le 27 décembre 2017.

c) Par formules officielles adressées sous plis recommandés à chacun des intimés le 16 avril 2018, la requérante a déclaré résilier le bail pour le 31 mai 2018, pour non-paiement du loyer à la suite de l'avis comminatoire du 28 février 2018. Aucun des destinataires n'a retiré son pli à la poste. Le dernier délai de garde est échu le 25 avril 2018. H. _____ et D. _____ n'ont pas évacué les lieux. d) Par requête en protection d'un cas clair du 4 juin 2018, la requérante a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné aux intimés de libérer l'appartement loué, immédiatement ou dans un délai à fixer, et à ce que l'exécution forcée soit ordonnée. Dans leur réponse du 13 septembre 2018, les intimés ont fait valoir qu'au 28 février 2018, ils restaient à devoir à la requérante deux loyers mensuels de 855 fr., soit un total de 1'710 francs. Invoquant l'arrêt rendu le 17 mars 2015 par la Chambre des recours du Tribunal cantonal et soutenant que la requérante ne leur avait jamais versé les 1'800 fr. de dépens alloués par cette autorité, ils ont conclu au rejet de la requête. En droit : 1.

- 6 - 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 – comme en l'espèce – 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 ces 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 ou simplifiée (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 bailleresse 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 adverse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleresse 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). Dans sa jurisprudence récente, le Tribunal fédéral considère qu'il y a en principe lieu de fixer cette durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1). 1.2 En l'occurrence, dans la mesure où l'ordonnance entreprise indique qu'elle peut faire l'objet d'un appel et que la jurisprudence fédérale précitée n'était pas encore publiée, il y a lieu d'admettre la

- 7 - recevabilité de l'appel selon l'ancienne pratique cantonale quant au calcul de la valeur litigieuse. Partant, interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur un objet patrimonial dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. compte tenu du montant du loyer mensuel, l'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), est recevable. 1.3 On précisera que les intimés H. _____ et D. _____ n'ont pas retiré à la poste le pli recommandé par lequel l'acte d'appel leur a été notifié et un délai de réponse impartit. Dans la mesure où l'ordonnance entreprise indiquait qu'elle pouvait faire l'objet d'un appel, les intimés devaient s'attendre à se voir notifier des actes judiciaires, de sorte que l'acte d'appel et l'avis leur impartissant un délai de réponse sont réputés leur avoir été notifiés à l'échéance du délai de garde (art. 138 al. 3 let. a CPC). La procédure suit donc son cours nonobstant l'absence de réponse des intimés (art. 147 al. 2 CPC). 2. 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. 3.1

L'appelante fait grief au premier juge d'avoir déclaré irrecevable sa requête en protection d'un cas clair, alors qu'il aurait dû l'admettre.

E. 3.2.1

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).

E. 3.2.2

En vertu de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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

- 9 - 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. L'avis comminatoire du bailleur est un acte soumis à réception relative : il ne fait courir le délai de paiement qu'à partir du jour où le locataire en a effectivement pris connaissance, et non seulement depuis le jour où il est parvenu dans la sphère d'influence de son destinataire, mais au plus tard dès l'échéance du délai de garde (Wessner, Droit du bail à loyer et à ferme, commentaire pratique, 2e éd., Bâle 2017, n. 21 ad art. 257d CO et les références citées). Le locataire peut s'acquitter des loyers ou frais accessoires arriérés par compensation, à condition toutefois de déclarer sans équivoque la compensation pendant le délai comminatoire (Wessner, op. cit., n. 29 ad art. 257d CO et les références citées). L'avis comminatoire dans lequel le bailleur réclame une somme supérieure aux loyers et frais accessoires réellement impayés est efficace pour les montants effectivement dus et inefficace seulement pour le surplus. Dans cette hypothèse, le congé consécutif au non-paiement en temps utile des loyers et frais accessoires effectivement dus n'est pas nul, ni inefficace ; il est tout au plus annulable en vertu de l'art. 271 CO, si 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 (ATF 121 II 31 consid. 4b ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1 ; TF 4A_549/2013 du

E. 3.2.3

Selon l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

- 10 - L'action en évacuation, fondée sur cette disposition, appartient au bailleur et doit être exercée contre le locataire ou les colocataires (Wessner, op. cit., n 50 ad art. 267 CO). Elle ne saurait être intentée contre un tiers. Toutefois, lorsque le bailleur est propriétaire de la chose louée, il peut agir en revendication (art. 641 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]) contre un tiers occupant (cf. Wessner, op. cit., n. 47 ad art. 267 CO).

E. 3.3

En l'espèce, les intimés ont admis dans leur réponse du 13 septembre 2018 qu'au 28 février 2018, ils restaient à devoir à l'appelante une somme de 1'710 fr. à titre d'arriéré de loyers. Toutefois, ils n'ont établi avoir payé jusqu'au 8 avril 2018 – échéance du délai comminatoire – qu'une somme de 1'355 fr., et encore sans prouver que les montants versés l'étaient bien en paiement des loyers de décembre 2017 à février 2018, plutôt qu'en paiement de loyers arriérés antérieurs. Si les intéressés ont invoqué dans leur réponse précitée la condamnation de l'appelante à leur verser 1'800 fr. de dépens à l'issue de la procédure de recours de 2015, ils n'établissent cependant pas avoir déclaré à l'appelante ou à son conseil, pendant le délai comminatoire, qu'ils renonçaient à tout ou partie de cette créance en règlement de l'arriéré de loyers pour la période échue du 1er décembre 2017 au 28 février 2018. Ils n'ont donc pas opposé la compensation dans le délai comminatoire. Il s'ensuit que les intimés n'ont pas payé en temps utile l'intégralité de l'arriéré de loyers qui leur était réclamé dans l'avis comminatoire du 28 février 2018. Dès le 9 avril 2018, l'appelante était dès lors en droit, en principe, de résilier leur bail en observant un délai de trente jours pour la fin d'un mois. Il est certes vrai que la somme réclamée dans l'avis comminatoire du 28 février 2018, par 3'568 fr. 60, est très supérieure à l'arriéré de loyers et de frais accessoires établis, à savoir 1'710 fr. correspondant à deux mois de loyer si l'on tient compte de ce que le paiement intervenu le 27 décembre 2017 a été imputé sur un des loyers dus pour la période du 1er décembre 2017 au 28 février 2018, respectivement 2'565 fr. correspondant aux trois loyers dus pour la période précitée. Cela étant, le fait que la somme réclamée comprend un poste relatif à une participation aux frais d'intervention du mandataire de

- 11 - la bailleuse, ce qui n'entre pas dans la définition des frais accessoires au sens de l'art. 257d CO et ne saurait être réclamé sous menace de résiliation du bail, ainsi que des frais accessoires non établis, n'est toutefois pas déterminant. En effet, les intimés n'ont pas contesté le congé qui leur a été signifié le 16 avril 2018 en saisissant la commission de conciliation dans les trente jours. Il en résulte que, même s'il y avait lieu de considérer réunies les conditions de l'abus de droit dans la fixation du montant que l'appelante a réclamé dans son avis comminatoire – question qui peut rester ouverte –, la résiliation du bail resterait valide. Ainsi, dès lors qu'elle ne tend pas au paiement des montants réclamés dans l'avis comminatoire, mais à l'évacuation des occupants de l'appartement ensuite de la résiliation du bail, qui n'a pas été contestée, l'action de l'appelante est fondée et remplit les conditions de la protection des cas clairs. 4. 4.1 En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que l'expulsion requise est ordonnée, la cause étant renvoyée à l'autorité précédente pour qu'elle fixe aux intimés un délai pour quitter et rendre libres les locaux objet du bail. 4.2 Selon l'art. 318 al. 3 CPC, si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit sur les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance. En l'occurrence, dès lors que l'appelante obtient finalement entièrement gain de cause, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 280 fr. – montant non remis en cause en appel –, seront mis à la charge des intimés (art. 106 al. 1 CPC), à parts égales et solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Les intimés verseront dès lors à l'appelante la somme de 280 fr. à titre de restitution de l'avance de frais fournie par celle-ci (art. 111 al. 2 CPC).

- 12 - Les intimés, à parts égales et solidairement entre eux, verseront en outre à l'appelante, qui a procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, de pleins de dépens de première instance, arrêtés à 800 fr. (art. 11 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). 4.3 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 des intimés (art. 106 al. 1 CPC), à parts égales et solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Ceux-ci verseront dès lors à l'appelante la somme de 200 fr. à titre de restitution de l'avance de frais fournie par celle-ci (art. 111 al. 2 CPC). Les intimés, à parts égales et solidairement entre eux, verseront en outre à l'appelante de pleins de dépens de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 12 TDC).

E. 7

novembre 2013 consid. 4). Le locataire qui entend faire annuler un tel congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours dès réception de la résiliation (art. 273 al. 1 CO).

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