

VD_GERICHTE JL18.050521 vom 1. Mai 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-05-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL18.050521

FR: VD_GERICHTE JL18.050521 du 1 mai 2019

IT: VD_GERICHTE JL18.050521 del 1 maggio 2019

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail à loyer du 21 mars 2014, Q. _____ (ci- après : la bailleresse) a remis à bail à Z. _____ et P. _____ (ci-après : les locataires), dès le 1er avril 2014, un appartement de [...] pièces situé au [...]e étage de l'immeuble dont elle est propriétaire sis [...], ainsi qu'une cave n° [...] dans le même immeuble, pour un loyer mensuel de 1'828 francs. Une subvention mensuelle ayant été allouée aux locataires par 544 fr., le loyer mensuel a été ramené à 1'284 fr., plus un acompte de 72 fr. par mois pour le chauffage, l'eau chaude, l'eau froide et les taxes d'épuration et d'ordures, portant le loyer mensuel net total à charge des locataires à 1'356 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 (TF 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1, destiné à la publication). 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 par les parties locataires qui ont succombé en première instance et qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable formellement. 2.

E. 2

Par courriers recommandés du 19 juin 2018, la bailleresse a adressé à chacun des locataires l'avis comminatoire de l'art. 257d CO, en leur indiquant qu'à défaut de paiement des loyers des mois de mai et juin 2018 dans un délai de 30 jours dès réception de l'avis, le bail serait résilié. Elle a indiqué que le montant dû de 2'762 fr. correspondait aux loyers de mai et de juin 2018 par 3'656 fr. et aux charges de mai et de juin 2018 par 144 fr., sous déduction de 1'088 fr., plus frais de rappel par 50 francs.

E. 2.1

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. 2.2

En l'espèce, le bordereau de pièces produit en deuxième instance par les appelants contient sept pièces. Les pièces numérotées 1,

E. 3

L'arriéré de loyer n'ayant pas été acquitté dans le délai comminatoire, la partie bailleuse a signifié à chacune des parties locataires, sur formules officielles adressées par courriers recommandés du 26 juillet 2018, la résiliation du contrat de bail à loyer pour le 31 août 2018.

- 4 -

E. 3.1

Les appelants soulignent s'être acquittés, après l'échéance du délai comminatoire, de tous les arriérés, de sorte qu'au 30 octobre 2018, ils étaient à jour dans le paiement de leur loyer. Ils invoquent deux principaux griefs. Premièrement, les appelants estiment que la situation de fait n'était pas claire puisque l'avis comminatoire indiquait que le loyer et les charges dus pour les mois de mai et de juin 2018 s'élevaient à 3'800 fr. sous déduction de 1'088 fr. plus frais de rappel de 50 francs. Ils soutiennent en effet ne pas avoir compris que la somme de 1'088 fr. correspondait aux subventions de 544 fr. par mois et donc que la justification du montant réclamé était difficilement compréhensible. Ils considèrent ainsi que la sommation n'était pas suffisamment claire. Deuxièmement, les appelants se prévalent de la lettre du 18 septembre 2018, qui mentionnait qu'à réception de la somme réclamée, la résiliation de bail serait annulée. Ils admettent ne pas avoir réglé l'intégralité de la somme réclamée mais invoquent que la somme qui restait en souffrance, de 189 fr. 60, représentait un montant de peu d'importance. En outre, ils soutiennent que ce solde, qui correspondait à des frais de chauffage, serait une question compliquée qui ne pouvait pas être tranchée par la procédure de cas clairs. Partant, l'expulsion ne pouvait selon eux en l'état pas être exécutée conformément aux règles de la bonne foi et la requête en protection des cas clairs aurait dû être déclarée irrecevable.

- 7 - Quant à l'intimée, elle invoque que le montant dû n'avait pas été acquitté dans le délai comminatoire, les appelants ne soutenant du reste pas le contraire, que la sommation était claire et univoque, le fait que les appelants prétendent ne pas l'avoir comprise étant sans incidence, et que la lettre du

E. 3.2

; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a).

- 6 -

E. 3.2.1

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1

let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3). 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. 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).

- 8 - La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 728 consid. 3.3 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_343/2004 du 17 décembre 2014 consid. 3.2 et les réf.).

E. 3.2.2

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 ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2).

E. 3.3.1

En l'espèce, les appelants, ne contestent pas que l'arriéré de loyer qui faisait l'objet de l'avis comminatoire n'a pas été payé dans le délai imparti mais soutiennent que cet avis n'était pas clair. Les avis comminatoires du 19 juin 2018 mentionnent clairement les loyers de mai 2018 et juin 2018, pour un montant de 3'656 fr., et les charges de mai 2018 et juin 2018, pour un montant de 144 fr., ainsi que la déduction de 1'088 francs. La simple lecture du contrat de bail permet de se rendre compte que la somme de 3'656 fr. correspond à deux mois de loyer (2 x 1'828 fr.) et que la déduction mentionnée correspond à deux mois des subventions à déduire (2 x 544 fr.). Tout cela est parfaitement clair et on ne voit pas comment l'intimée aurait pu présenter le montant dû de manière plus explicite.

- 9 -

E. 3.3.2

Quant à la lettre du 18 septembre 2018, elle ne saurait remettre en cause la validité de l'expulsion. En effet, l'intimée se déclare prête à y renoncer, moyennant une condition. Or, il est constant que cette condition ne s'est pas réalisée. Contrairement à ce que plaident les

appelants, les prétentions visées par ce courrier ne sont pas celles qui faisaient l'objet de la procédure en cas clair. Le montant réclamé n'ayant pas été réglé dans le délai proposé par l'intimée pour renoncer à faire valoir l'expulsion, celle-ci n'a pas agi de mauvaise foi en renonçant à annuler la résiliation du bail. Les appelants ne font par ailleurs pas valoir que les sommes réclamées ne seraient en réalité pas dues, ni qu'ils auraient fait l'objet d'une contrainte en vue de les amener à régler des montants indus sous la menace d'une crainte fondée.

E. 3.4

En définitive, c'est donc à juste titre que le premier juge a estimé que l'état de fait était susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique était claire. Les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées. 4. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée, le dossier de la cause étant retourné à la juge de paix afin qu'elle fixe aux appelants, en raison de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), un nouveau délai pour quitter l'appartement litigieux. L'appel étant dénué de chances de succès, les requêtes d'assistance judiciaire formées par les appelants doivent être rejetées (cf. art. 117 let. b CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du

- 10 - 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5], seront mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Les appelants, solidairement entre eux, verseront à l'intimée, qui a procédé avec l'assistance d'un représentant professionnel, des dépens à hauteur de 450 fr. (art. 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

E. 4

Les locataires ont ensuite procédé aux versements suivants : - 1'356 fr. le 30 juillet 2018, pour le mois de mai 2018 ; - 1'356 fr. le 6 août 2018, pour le mois de juin 2018 ; - 1'356 fr. le 10 août 2018, pour le mois de juillet 2018 ; - 1'356 fr. le 27 août 2018, pour le mois d'août 2018 ; - 1'356 fr. le 27 août 2018, pour le mois de septembre 2018 ; - 1'356 fr. le 30 octobre 2018, pour le mois d'octobre 2018.

E. 5

Par courrier du 18 septembre 2018, la bailleuse a communiqué aux locataires la situation de leur compte, qui présentait un montant dû en sa faveur de 857 fr. 35, à savoir 667 fr. 75 de frais relatifs à la procédure d'expulsion et 189 fr. 60 de « supplément décompte chauffage/eau chaude 2013/2014 ». Elle a en outre indiqué que moyennant paiement de la somme précitée dans un délai de 30 jours, la résiliation de leur bail serait annulée et les poursuites radiées. P._____ s'est acquittée d'un montant de 667 fr. 75 le 30 octobre 2018.

E. 6

et 7 sont recevables, la première figurant d'ores et déjà au dossier de première instance et les deux autres constituant des pièces de forme. En revanche, les pièces 2 à 5 sont irrecevables à ce stade, d'autant plus que les locataires auraient déjà pu les produire en première instance, notamment à l'audience du 22 janvier 2019. 3.

E. 8

septembre 2018 contenait une condition résolutoire qui ne s'était pas réalisée, de sorte que l'appel devrait être rejeté.

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