

VD_GERICHTE JL19.032366 vom 19. November 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-11-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL19.032366

FR: VD_GERICHTE JL19.032366 du 19 novembre 2019

IT: VD_GERICHTE JL19.032366 del 19 novembre 2019

Erwägungen

E. 1

Le 23 juin 2015, les parties ont conclu deux contrats portant sur la location, dès le 1er août 2015, d'un appartement de 4,5 pièces sis [...], comprenant une cave, pour un loyer mensuel de 1'870 fr., acompte de frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 120 fr. inclus, et sur la location d'un garage-box, pour 150 fr. par mois.

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 [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). 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 attaquée a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let.

- 6 - b CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de l'appartement et du garage-box par 2'020 fr. au total, acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 120 fr. inclus, la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé en temps utile par le locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit et 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 12 mars 2019, la bailleresse a, par la [...], mis en demeure le locataire de verser dans un délai de trente jours un montant de 7'080 fr. – représentant le loyer dû pour les mois de « mars 2018, janvier, février et mars 2019 » –, lui indiquant qu'à défaut de paiement dans ce délai elle résilierait le bail, conformément à l'art. 257d CO. Le

locataire n'a pas retiré le pli contenant la sommation dans le délai de garde postale qui arrivait à échéance le 21 mars 2019. Ce courrier a fait l'objet d'un second avis pour retrait adressé le 30 mars 2019 au locataire, lequel a retiré le pli le 2 avril 2019.

E. 3

Par formules officielles datées du 2 mai 2019, la bailleuse a résilié le bail de l'appartement et du garage-box, pour le 30 juin 2019. Ces résiliations ne mentionnent pas le montant de l'arriéré, mais constatent que celui-ci est « toujours impayé malgré la mise en demeure du 12 mars 2019 ».

- 4 - Par lettre du 16 mai 2019 adressée au mandataire de la bailleuse, le locataire a expliqué qu'il ne lui était « pas possible pour le moment d'effectuer le paiement (ndr : des loyers dus) dans sa totalité, car l'année 2018 et le début de 2019 ont été très compliqués pour [lui] et [s]a famille », étant resté quelques mois sans salaire, qu'il avait « effectué les paiements comme [il] pouva[i]t », qu'il était « disponible à trouver un accord et à verser des paiements conditionnels pour régler la dette des mois en retard » et qu'« à partir du mois de juin, [il] commencerai[t] à effectuer les paiements réguliers ». Par courrier du 5 juin 2019, le locataire a demandé à la bailleuse « un peu de clémence et de compréhension », compte tenu des circonstances évoquées dans son précédent courrier, et « s'il [était] possible de rectifier le problème de l'état des lieux car, du fait de [s]a situation, [il avait] des poursuites et [il] ne [pouvait] pas faire une nouvelle caution pour un autre appartement ». Par correspondance du 5 juillet 2019, le mandataire de la bailleuse a accepté de fixer un nouvel état des lieux de sortie avant le 20 juillet 2019, celui du 1er juillet 2019 ayant été semble-t-il « annulé » par le locataire malgré l'absence d'informations dans ce sens de la part de la bailleuse. Par lettre du 9 juillet 2019, le locataire a proposé à la bailleuse de « réaliser le nouvel état des lieux à la fin du mois de juillet [2019] ».

E. 3.1

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

- 7 - (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. En outre, le cas n'est pas clair et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir lorsque la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. 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). 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

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

- 8 - 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, l'appelant invoque en premier lieu qu'il ne vit pas seul dans l'appartement en question, mais qu'il y habite avec sa compagne et leur enfant de 13 ans. Il ne soutient cependant pas être marié, de sorte que la question de savoir si la résiliation aurait dû être notifiée également au conjoint ne se pose pas.

E. 3.3.2

L'appelant fait ensuite valoir que la situation ne serait pas claire parce qu'on ne saurait pas précisément quel est le montant qui lui est réclamé. Selon lui, cette question aurait mérité une instruction pour « assurer un parallélisme parfait entre la mise en demeure et la requête ». Si l'on s'en tient aux pièces du dossier (les pièces nouvelles étant irrecevables [cf. consid. 2 supra]), l'argument est cependant vain. La mise en demeure du 12 mars 2019 porte sur un montant de 7'080 fr., représentant le loyer dû pour les mois de « mars 2018, janvier, février et mars 2019 ». La requête du 10 juillet 2019 ne mentionne pas le montant en souffrance, mais estime la valeur litigieuse selon la valeur que représente l'usage des locaux pour la durée prévisible de la procédure, soit six mois, donc 12'120 fr. (ndr : 2'020 fr. x 6) ; on voit bien qu'il ne s'agit pas là du montant de l'arriéré, et aucune confusion n'est possible. Quant aux résiliations, elles ne mentionnent pas non plus le montant de l'arriéré, mais se limitent à constater que celui-ci n'a pas été payé dans le délai comminatoire. Il n'est du reste pas contesté qu'au moment de la mise en demeure, le montant impayé était de 7'080 fr., ni que ce montant n'a pas été intégralement payé durant ce délai. C'est également ce que retient l'ordonnance, qui fait état d'un paiement de 2'020 fr. uniquement, ce qui n'est pas davantage remis en cause. On voit donc mal en quoi la question du montant dû ne serait pas claire.

- 9 -

E. 3.3.3

Dans un dernier argument, l'appelant conteste la validité de la résiliation intervenue. D'abord, il invoque que la notification des formulaires officiels de résiliation n'a pas été prouvée. Ensuite, il relève que les exemplaires produits au dossier ne sont pas signés. Il est

exact que si la réception de l'avis comminatoire est prouvée par la production du « track & trace » de cette communication, l'intimée a produit uniquement les justificatifs d'envoi des résiliations de bail (pièces 7 et 8). Or, la question de savoir si l'intimée aurait dû prouver aussi la réception ou, à tout le moins, la dépose de l'invitation à aller retirer un envoi dans la boîte aux lettres de l'appelant doit être résolue négativement. Si la preuve de la réception de l'avis comminatoire est utile, c'est pour établir la preuve de l'échéance du délai de 30 jours au terme duquel la résiliation peut valablement intervenir. En revanche, une fois admis que la résiliation a été adressée après l'échéance de ce délai, la date de la notification de la résiliation n'a en principe pas d'incidence. En outre, si le destinataire ne va pas chercher son pli, il est tout de même présumé l'avoir reçu à l'issue du délai de garde. De plus, on peut présumer que La Poste ne perd pas les courriers recommandés et que ceux-ci sont acheminés à leur destinataire. Partant, la preuve de l'envoi en recommandé des résiliations est suffisante, d'autant plus que l'appelant n'a jamais soutenu, devant le juge de première instance (ni même en appel d'ailleurs), qu'il n'aurait pas reçu ces résiliations. Finalement, l'argument tiré de l'absence de signature sur les exemplaires des résiliations versées au dossier ne convainc pas, puisqu'il ne peut s'agir que des copies, demeurées en possession de l'intimée, des courriers adressés à l'appelant. Or, une copie n'a pas à être signée. Au demeurant, l'appelant ne prétend pas que les originaux qui lui étaient destinés n'auraient pas été signés.

E. 3.4

En définitive, c'est donc à juste titre que le premier juge a estimé que l'état de fait n'était pas litigieux et que la situation juridique était claire. Les conditions de l'art. 257d CO sont dès lors réalisées.

- 10 -

E. 4

Compte tenu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Le dossier de la cause sera retourné au juge de paix afin qu'il fixe au locataire, en raison de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), un nouveau délai pour libérer l'appartement et le garage-box litigieux. Les frais judiciaires, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 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.

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