

# **VD\_GERICHTE JL20.041180 vom 31. August 2021**

VD Tribunal cantonal, 2021-08-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL20.041180](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL20.041180)

FR: VD\_GERICHTE JL20.041180 du 31 août 2021

IT: VD\_GERICHTE JL20.041180 del 31 agosto 2021

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Par contrat de bail à loyer du 18 février 2016, la bailleresse K.\_\_\_\_\_ a remis en location à B.\_\_\_\_\_, avec effet au 15 mars 2016, un appartement de 3,5 pièces sis P.\_\_\_\_\_. Le loyer mensuel a été initialement fixé à 1'280 fr., charges par 130 fr. comprises. Il a été augmenté à 1'291 fr., charges comprises, pour le 1er juin 2017.

#### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est 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). Cependant, lorsque – comme en l'espèce – la validité du congé est également contestée à titre préjudiciel, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO, en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2 ; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1). Pour le calcul de la valeur litigieuse, cette période de protection s'écoule dès la date de la décision attaquée (ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 111 II 384 consid. 1 ; TF 4A\_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 6). 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, compte tenu d'un loyer mensuel de 1'291 fr., charges comprises, la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr. (1'291 fr. x 12 mois x 3 ans), 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 une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la

- 6 - 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**

a) En juillet 2018, la locataire a, avec l'accord de la bailleuse, compensé le montant du loyer dû pour le mois de juillet 2018 avec un solde de décompte chauffage en sa faveur, de sorte qu'il lui restait un solde à payer de 208 fr. 70. Le 7 septembre 2018, la locataire a versé un montant de 208 fr. 70 à la bailleuse. b) Par courrier recommandé du 15 avril 2020, K. \_\_\_\_\_ a mis en demeure la locataire de lui verser un montant de 2'381 fr. 45 – correspondant aux loyers impayés de mars 2020 et avril 2020 par 2'602 fr., plus les frais de mise en demeure par 107 fr. 70, sous déduction d'un montant de 328 fr. 25 libellé « vos acomptes » – dans un délai de 30 jours. Le délai de paiement était porté à 90 jours si le retard de loyer était « lié, en tout ou en partie, aux mesures ordonnées par les autorités pour lutter contre le COVID-19 », à charge pour la locataire de transmettre un justificatif attestant du lien de causalité entre le retard de versement et lesdites mesures. Il était précisé qu'à défaut de paiement dans le délai, le contrat de bail serait résilié de manière anticipée.

- 4 - c) Le 27 avril 2020, la locataire s'est acquittée d'un montant de 1'301 francs. d) Par formule officielle du 25 mai 2020 adressée sous pli recommandé à la locataire, la bailleuse a signifié à celle-ci la résiliation du contrat de bail pour le 30 juin 2020.

### **E. 3**

La locataire n'a pas libéré les locaux au 30 juin 2020.

#### **E. 3.1**

L'appelante soutient qu'au moment de l'envoi de l'avis du 15 avril 2020, elle n'était aucunement en demeure de paiement, l'intimée ayant omis de tenir compte du fait qu'elle avait compensé une part de loyer en juillet 2018 avec un solde d'acompte de chauffage, ce qui aurait décalé le décompte des loyers payés. Subsidiairement, l'appelante estime que les conditions du cas clair ne seraient pas réunies dans la mesure où les montants réclamés ne correspondent pas à la réalité et que l'intimée n'a en particulier pas expliqué à quoi correspondaient les acomptes de 328 fr. 25.

#### **E. 3.2**

; TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 25 novembre 2020/540 consid. 2).  
3.

##### **E. 3.2.1**

Selon l'art. 257d CO, lorsque la locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, la 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 finalement été payé (TF 4A\_436/2018 du 17 janvier 2019

- 7 - consid. 5.1 et réf. cit.). Si en revanche l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat/Stastny, Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

##### **E. 3.2.2**

Conformément à l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal 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 la situation juridique est claire (let. b). La protection par la voie du cas clair permet au demandeur, si la situation de fait et de droit n'est pas équivoque, d'obtenir rapidement une décision ayant autorité de chose jugée et exécutoire. Partant, si la protection dans les cas clairs est accordée, elle aboutit à un jugement définitif et entré en force au sens matériel, qui empêche que l'affaire soit rejugée en raison du principe *res iudicata* (ATF 138 III 620 consid. 5). La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente. En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal, lorsque celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 4.1 ad art. 257 CPC). Dans les contestations du droit de bail relatives à la protection contre les congés, soumises à la procédure simplifiée, les faits doivent être établis d'office dans le cadre de la maxime inquisitoire sociale (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC). Afin que le but poursuivi par ces dispositions ne soit pas détourné par la protection en cas clair, celle-ci ne doit être accordée que lorsqu'il n'existe aucun doute sur le caractère complet de l'état de fait, qu'en particulier le juge n'avait pas à exercer son devoir d'interpellation, et que le congé apparaît clairement justifié sur cette base (ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 ; TF 4A\_609/2020 du 26 mars

- 8 - 2021 consid. 4 ; TF 4A\_440/2016 du 24 octobre 2016 consid. 5.2.2 ; TF 4A\_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.2, non publié à l'ATF 141 III 262 ; TF 4A\_265/2013 du 8 juillet 2013 consid. 6 ; TF 4A\_7/2012 du 3 avril 2012 consid. 2.5, RSPC 2012 p. 387 ; Colombini, op. cit., n. 5.5 ad art. 257 CPC).

### **E. 3.3**

Il ressort des pièces au dossier que l'appelante a, avec l'accord de la bailleuse, compensé le montant du loyer dû pour le mois de juillet 2018 avec un solde de décompte chauffage en sa faveur, de sorte qu'il lui restait un solde à payer de 208 fr. 70, montant dont elle s'est acquitté le 7 septembre 2018. L'appelante rend vraisemblable que ce versement ne paraît pas avoir été pris en compte par l'intimée, ce qui a provoqué un décalage dans le compte locataire au nom de l'appelante. En effet, il appert que pour la période du 1er juin 2017 au 30 avril 2020, soit une période de 35 mois, 35 loyers ont été acquittés. Sur la base d'un examen *prima facie*, il semble qu'au jour de la mise en demeure du 15 avril 2020, seul un loyer était ouvert, celui-ci ayant finalement été acquitté le 27 avril 2020, à savoir dans le délai comminatoire. Par ailleurs, comme le relève l'appelante, on ignore à quoi correspond le montant de 328 fr. déduit des loyers dus et libellé « vos acomptes » dans la mise en demeure du 15 avril 2020. L'extrait du compte locataire fait état de loyers à concurrence de 1'291 fr. puis de 1'301 fr., ce dernier montant figurant également dans la mise en demeure, alors que l'intimée n'a allégué aucune hausse de loyer ni produit une pièce qui en attesterait. Le premier juge n'a pas non plus examiné la validité de l'avis du 15 avril 2020 s'agissant des frais de mise en demeure par 107 fr. 70, respectivement l'inefficacité de l'avis comminatoire pour la somme qui dépasse les loyers et frais accessoires réellement impayés (ATF 121 II 31 consid. 4b ; TF 4A\_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1 ; TF

4A\_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4). Quant au délai comminatoire, il prêle aussi à confusion puisque la mise en demeure mentionne deux délais, soit un de trente jours et un autre de nonante

- 9 - jours si le retard de loyer était « lié, en tout ou en partie, aux mesures ordonnées par les autorités pour lutter contre le COVID-19 », l'art. 2 Ordonnance COVID-19 bail à loyer et à ferme (RS 221.213.4) prévoyant que si le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires, échus entre le 13 mars 2020 et le 31 mai 2020, en raison des mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre le coronavirus, le bailleur accorde, en dérogation à l'art. 257d al. 1 CO, un délai d'au moins 90 jours pour l'acquittement des montants dus. Au vu de ce qui précède, en particulier de la compensation effectuée en juillet 2018, des chiffres figurant dans la mise en demeure et qui semblent s'écarter des montants effectivement dus et des loyers mentionnés dans le contrat de bail ainsi que du délai de 90 jours figurant dans la mise en demeure dont l'appelante se prévaut, on ne saurait considérer le cas comme étant clair, étant précisé que ces éléments sont rendus vraisemblables sur la base de pièces figurant au dossier de première instance. D'ailleurs, le premier juge avait lui-même suspendu la procédure pour une durée de deux mois afin de permettre aux parties de clarifier l'état de paiement des loyers mais n'avait finalement pas discuté des problématiques exposées ci-dessus.

#### **E. 4**

a) Par requête en cas clair déposée le 8 octobre 2020 auprès du juge de paix, K. \_\_\_\_\_ a requis l'expulsion de B. \_\_\_\_\_ des locaux objets du bail à loyer. b) Le 2 novembre 2020, la Présidente de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de Lausanne a informé le premier juge qu'elle avait été saisie d'une requête en annulation de congé déposée par B. \_\_\_\_\_ contre K. \_\_\_\_\_ et a indiqué qu'elle n'entendait pas examiner cette requête avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion pendant auprès du juge de paix. c) Une audience s'est tenue le 8 janvier 2021 en présence de [...] pour la bailleuse et de l'agent d'affaires breveté Julien Greub pour la locataire. A cette occasion, le premier juge a suspendu la procédure pour une durée de deux mois afin de permettre aux parties de clarifier l'état de paiement des loyers. d) Par courrier du 17 mars 2021, K. \_\_\_\_\_ a produit notamment un décompte des loyers acquittés par B. \_\_\_\_\_. Il ressort de l'extrait du compte locataire au nom de B. \_\_\_\_\_ que celle-ci a versé un total de 35 loyers entre le 1er juin 2017 et le 30 avril 2020. En droit :

- 5 - 1.

#### **E. 4.1**

En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens que la requête en cas clair tendant à l'expulsion de l'appelante déposée le 8 octobre 2020 par l'intimée est irrecevable.

#### **E. 4.2**

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 (art. 318 al. 3 CPC). Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr. (art. 28 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

- 10 - L'intimée devra en outre verser à l'appelante la somme de 400 fr. à titre de dépens de première instance (art. 11 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2012 ; BLV 270.11.6]).

#### **E. 4.3**

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 1 et 3 et art. 69 TFJC), seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée devra en outre verser à l'appelante de pleins dépens de deuxième instance, arrêtés à 600 fr. (art. 13 TDC par analogie). Par conséquent, l'intimée versera à l'appelante la somme de 800 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais judiciaires de deuxième instance.

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