

VD_GERICHTE JL23.042824 vom 8. März 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-03-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL23.042824

FR: VD_GERICHTE JL23.042824 du 8 mars 2024

IT: VD_GERICHTE JL23.042824 del 8 marzo 2024

Erwägungen

E. 3.1.1

Lorsque le bailleur introduit une requête d'expulsion du locataire dont il a résilié le bail pour cause de retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires échus au sens de l'art. 257d CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse [Livre cinquième ; Droit des obligations] du 30 mars 1911 ; RS 220), selon la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles de procédure de l'art. 257 CPC (TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3). Le tribunal saisi de la requête d'expulsion doit en effet trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (CACI 11 janvier 2024/13), étant précisé que la nullité ou l'inefficacité peuvent être constatées même à défaut de saisine de l'autorité de conciliation dans le délai légal (ATF 121 III 156 consid. 1c ; TF 4A_311/2019 du 4 septembre 2019 consid. 6 ; TF 4A_40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.2).

E. 3.1.2

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, 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 que la situation juridique est claire (let. b). Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et prononce son irrecevabilité (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 140 III 315 consid. 5 ; TF 4A_195/2023 précité consid. 3.2.1).

E. 3.1.3

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 10 jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux

- 8 - d'habitation et les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

E. 3.2.1

L'appelant fait tout d'abord valoir qu'il n'est pas normal que le juge rende des décisions pendant la période des fêtes.

E. 3.2.2

Il est d'emblée relevé que les fêtes n'empêchent pas les tribunaux de notifier des décisions, seul le point de départ d'un éventuel délai que la notification fait courir étant suspendu

(Tappy, in : Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd., Bâle 2019, n. 3 ad art. 146 CPC). En outre, l'ordonnance attaquée a été expédiée le 6 décembre 2023 et notifiée à l'appelant le 14 décembre 2023, soit hors période de fêtes (art. 145 al. 1 let. c CPC a contrario), lesquelles ne sont en toute hypothèse pas applicables à la procédure sommaire (art. 145 al. 2 let. b CPC). Le premier grief est infondé.

E. 3.3.1

L'appelant invoque ensuite avoir produit toutes les pièces justificatives prouvant le paiement des loyers jusqu'au mois d'octobre 2023.

E. 3.3.2

Selon l'art. 86 CO, le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit de déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter (al. 1) ; faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose immédiatement (al. 2). L'imputation faite par le débiteur peut résulter non seulement d'une déclaration expresse de sa part, mais aussi des circonstances (Loertscher / Tolou, in : Commentaire romand, Code des obligations I, 3ème

- 9 - éd., Bâle 2021, n. 5 ad art. 86 CO). Lorsque le débiteur s'acquitte, dans le délai comminatoire, de la dette ayant fait l'objet de la sommation, il manifeste, par actes concluants, sa volonté de régler le solde de sa dette et de mettre ainsi fin au contentieux qui l'oppose au bailleur (art. 86 CO). Il n'appartient dès lors pas au bailleur de décider unilatéralement de l'imputation à opérer, encore moins d'imputer les montants versés à des dettes non échues à la date du versement (CACI 28 août 2017/377 ; CREC I 4 février 2010/65).

E. 3.3.3

L'avant-dernier paragraphe de la page 2 de l'ordonnance entreprise est tout sauf clair en ce sens que l'on comprend à sa lecture que le montant réclamé de 5'260 fr. a en définitive été payé dans le délai comminatoire, puisque 5'400 fr. (1'800 fr. + 3'600 fr.) ont été payés avant le 17 août 2023. Dans son avis du 17 juillet 2023, l'intimé a imparti à l'appelant un délai de 30 jours pour s'acquitter du loyer de l'appartement pour la période de mai à juillet 2023, ainsi que du loyer de la place de parc pour le mois de juillet 2023, soit 5'260 fr. ([3 x 1'730 fr.] + 70 fr.). A lire la requête d'expulsion (allégués 14 à 16 et pièce 6), on comprend que l'intimé a ensuite reçu deux montants, soit 1'800 fr. valeur au 24 juillet 2023, ainsi que 3'600 fr. valeur au 11 août 2023 et que ces montants ont été acceptés à titre de loyers pour le mois d'août pour l'appartement et la place de parc et le solde à titre d'acomptes sur les loyers dus de mai à juillet 2023. Il ressort toutefois expressément des mentions figurant sur les relevés produits devant le juge de paix que les montants de 1'800 fr. et 3'600 fr. versés les 24 juillet et 11 août 2023 étaient notamment destinés au paiement des loyers visés par la sommation, soit les loyers de l'appartement de mai à juillet 2023 et le loyer de la place de parc de juillet 2023. L'intimé ne pouvait pas, dans ces circonstances, imputer le paiement de ces montants sur d'autres dettes de loyer échues plus récemment, en l'occurrence pour le mois d'août 2023 non concerné par la sommation, et dire que le solde était accepté comme acompte sur les loyers dus entre mai et juillet 2023 et qu'un solde était encore dû.

- 10 - Compte tenu de cette analyse, on ne saurait considérer que le cas est clair, comme cela a été retenu par le premier juge. Partant, le grief est fondé.

E. 3.4.1

Enfin, l'appelant fait valoir que sa compagne et mère de ses enfants, J._____, ainsi que son cousin N._____, n'ont pas reçu la résiliation du bail, alors qu'ils habitent avec lui. Pour l'intimé, compte tenu de la convention sur effets accessoires du divorce du 30 novembre 2016, le seul détenteur du contrat de bail est l'appelant. Le fait que ce dernier ait une compagne ou un cousin qui partage l'appartement ne serait pas pertinent.

E. 3.4.2.1

L'usage normal d'un logement implique le droit pour le locataire d'y héberger notamment son conjoint, son partenaire, son concubin, ses enfants, ainsi que d'autres proches, comme des amis (TF 4A_596/2019 du 30 juin 2020 consid. 4.2.2). De manière générale, seul le locataire est lié au bailleur. Lorsqu'un tiers ne figure pas sur le bail et que les locataires ne démontrent pas qu'ils auraient indiqué à la gérance ce « locataire » supplémentaire, il y a lieu de constater que, faute d'accords particuliers, seul le titulaire du bail répond du non paiement du loyer et de ses conséquences, malgré qu'il loge une personne majeure (CREC I 21 mai 2010/253 ; Tercier / Bieri / Carron, Les contrats spéciaux, 5ème éd., Zürich 2016, n. 1683).

E. 3.4.2.2

Si la chose louée sert de domicile aux époux mariés ou aux partenaires enregistrés (logement de la famille ; art. 169 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210], le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré (art. 266n CO). La notion de logement de famille ne concerne pas le domicile des concubins ou des personnes vivant dans une communauté de vie analogue (Lachat / Bohnet, in : Commentaire

- 11 - romand, Code des obligations I, 3ème éd., Bâle 2021, n. 2 ad art. 266m CO).

E. 3.4.3

In casu, le contrat de bail a initialement été conclu par l'appelant et son épouse R._____. En divorçant de celle-ci, l'appelant a repris seul le bail. On ignore si l'appelant a ensuite informé l'intimé du fait qu'il avait refait sa vie et que sa nouvelle compagne et son cousin vivaient avec lui, ainsi que si ces derniers ont été annoncés comme locataires supplémentaires au bailleur. Encore une fois, la situation n'est pas claire. Elle l'est d'autant moins que dans son courrier du 10 novembre 2023, l'appelant a indiqué au premier juge qu'il partageait son logement avec sa compagne et mère de ses enfants, J._____, laquelle a d'ailleurs été entendue à l'audience du 4 décembre 2023, ce qui tend à démontrer que cet argument a bien été soulevé devant le juge de paix, qui ne l'a pas traité.

E. 4.1

En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens que la requête en cas clairs tendant à l'expulsion de l'appelant déposée le 4 octobre 2023 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'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de première instance en faveur de l'appelant, non représenté.

E. 4.3

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 cum art. 69 al. 1 TFJC), seront mis à la

- 12 - charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires sont compensés avec l'avance de frais fournie par l'appelant (art. 111 al. 1 CPC). L'intimé doit verser à l'appelant la somme de 100 fr. à titre de restitution de cette avance (art. 111 al. 2 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance en faveur de l'appelant, non représenté.

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