

# VD\_GERICHTE JL24.007572 vom 21. Juni 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-06-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL24.007572](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL24.007572)

FR: VD\_GERICHTE JL24.007572 du 21 juin 2024

IT: VD\_GERICHTE JL24.007572 del 21 giugno 2024

## Erwägungen

### E. 1

Le 12 janvier 2021, H. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante), en qualité de locataire, et F. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée), en qualité de bailleuse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4,5 pièces sis au deuxième étage de l'immeuble [...], à [...], pour un loyer mensuel de 1'040 fr., plus 230 fr. d'acompte de charges, soit un total de 1'270 francs. Toujours le 12 janvier 2021, les précitées ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur une place de parc intérieure (n° 13), sise à la même adresse, pour un loyer mensuel de 100 francs.

- 4 - Enfin, le 2 novembre 2021, les précitées ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur une seconde place de parc intérieure (n° 15), sise également à la même adresse, pour un loyer mensuel de 100 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 précédente, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). En procédure de protection des cas clairs, lorsque le litige porte uniquement sur la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond au retard dans la restitution de l'objet loué causé par le recours à la procédure sommaire d'expulsion, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235). Lorsque – comme en l'espèce – la validité de la résiliation est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3). Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

- 7 -

### E. 1.2

En l'espèce, compte tenu de loyers mensuels totaux de 1'270 fr. pour l'appartement et de 100 fr. pour chacune des places de parc, la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Interjeté en temps utile contre une décision finale par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la

décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir en principe librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4 ; TF 4A\_452/2016 du 2 novembre 2016 consid. 3). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A\_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

- 8 - 3.

## **E. 2**

a) Par courrier recommandé du 23 octobre 2023, l'intimée, représentée par [...] SA, a constaté que le compte de l'appelante relatif à la location de l'appartement présentait un retard de 770 fr., selon le détail suivant : Loyer du 01.10.2023 au 31.10.2023 fr. 1'040.00 Acompte chauffage du 01.10.2023 au 31.10.2023 fr. 230.00 Frais de rappel fr. 220.00 Acompte ./ fr. 720.00 Total fr. 770.00 L'intimée a imparti à l'appelante un délai de 30 jours pour lui faire parvenir le montant ci-dessus, faute de quoi le bail pourrait être résilié moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois. Ce courrier n'a pas été retiré à l'échéance du délai de garde. Il a été réacheminé à l'appelante sous pli simple le 9 novembre 2023. Le 27 octobre 2023, l'appelante a versé un montant de 300 francs. b) Par courrier recommandé du 23 octobre 2023, l'intimée a en outre constaté que le compte de l'appelante relatif à la location de la place de parc n° 13 présentait un retard de 1'700 fr., selon le détail suivant : Loyer du 01.07.2022 au 31.10.2023 fr. 1'600.00 Frais de rappel fr. 100.00 Total fr. 1'700.00

- 5 - L'intimée a imparti à l'appelante un délai de 30 jours pour lui faire parvenir le montant ci-dessus, faute de quoi le bail pourrait être résilié moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois. Ce courrier n'a pas été retiré à l'échéance du délai de garde. Il a été réacheminé à l'appelante sous pli simple le 9 novembre 2023. c) Par courrier recommandé du 23 octobre 2023, l'intimée a également constaté que le compte de l'appelante relatif à la location de la place de parc n° 15 présentait un retard de 1'452 fr. 90, selon le détail suivant : Loyer du 01.08.2022 au 31.10.2023 fr. 1'500.00 Acompte ./ fr. 47.10 Total fr. 1'452.90 L'intimée a imparti à l'appelante un délai de 30 jours pour lui faire parvenir le montant ci-dessus, faute de quoi le bail pourrait être résilié moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois. Ce courrier n'a pas été retiré à l'échéance du délai de garde. Il a été réacheminé à l'appelante sous pli simple le 9 novembre 2023.

## **E. 3**

Par formules officielles adressées sous plis recommandés le

### **E. 3.1**

L'appelante fait valoir qu'elle a effectué un versement de 300 fr. le 27 octobre 2023, puis de 300 fr. le 27 novembre 2023, que l'arriéré exigible au début du délai comminatoire

s'agissant de l'appartement n'était que de 250 fr. et non de 770 fr. et que l'entier de l'arriéré a par conséquent été couvert par le versement de 300 fr. du 27 novembre 2024.

### **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 ; TF 4A\_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2.1 ; CACI 19 octobre 2023/426 consid. 3.1). 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. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas (TF 5A\_664/2018 du 24 octobre 2018 consid. 4.1). Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 ; TF 4A\_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.2.1). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal

- 9 - ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale (cf. toutefois TF 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les réf. citées), 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 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A\_195/2023 précité consid. 3.2.2.2)

### **E. 3.2.2**

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits ne sont recevables qu'à deux conditions : (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours (art. 257 d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement (TF 4A\_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 et les réf. citées ; TF 4A\_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2). Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut aussi bien en procédure ordinaire (art. 219 ss, art. 229 al. 1 et art. 317 al. 1 CPC), qu'en procédure simplifiée, même si elle est soumise à la maxime inquisitoire sociale (art. 243 al. 2 let. c, art. 247 al. 2 let. a et art. 229 al. 3 CPC, cette dernière disposition n'étant pas applicable en appel ; cf. ATF 138 III 625 consid. 2.2) ou qu'en procédure sommaire de protection dans les cas clairs soumise à la maxime des débats (ATF 142 III 462 consid. 4.3). Tel est le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation, faits destructeurs. Le fait que ces moyens de défense reposent sur des faits notoires ne dispense pas le locataire qui est

assisté d'un avocat de les invoquer devant le premier juge (TF 4A\_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 ; TF 4A\_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2 ; cf. ég. ATF 146 III 416 consid. 5.3 ; CACI du 25 janvier 2024/37).

- 10 -

### **E. 3.3**

Dans le cadre de sa « requête en évacuation pour défaut de paiement de loyer » concernant l'appartement de 4,5 pièces, l'intimée a allégué qu'à la suite d'un défaut de paiement de loyers, un avis comminatoire avait été adressé à H. \_\_\_\_\_ le 23 octobre 2023, que la précitée avait été mise en demeure de s'acquitter des loyers et acomptes de frais accessoires pour la période du 1er octobre 2023 au 31 octobre 2023 pour un montant de 770 fr. et qu'elle avait été informée qu'à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, le bail serait résilié. L'intimée a également affirmé que seul un versement de 300 fr. était intervenu dans le délai comminatoire en date du 27 octobre 2023 et que le contrat de bail à loyer de l'appelante avait par conséquent été résilié par avis officiel du 7 décembre 2023, expédié sous pli recommandé du même jour pour le 31 janvier 2024. L'appelante n'a pas déposé de réponse à la requête en expulsion et ne s'est pas non plus présentée à l'audience du premier juge. Partant, elle n'a jamais allégué, en première instance, avoir réglé les arriérés en temps utile et n'a ainsi fait valoir aucune objection aux prétentions de l'appelante. Or, conformément à la jurisprudence précitée, elle ne peut invoquer de tels moyens au stade de l'appel, sans l'avoir fait précédemment, compte tenu du principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense. Sa critique, fondée sur des faits nouveaux, est ainsi irrecevable. 4. 4.1 L'appelante soutient que la mise en demeure du 23 octobre 2023 n'est pas claire et est inefficace, dès lors qu'elle intègre également des frais de rappel par 220 francs. 4.2 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), lorsque le locataire, après la réception de la chose, 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 règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au

- 11 - moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable ; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (TF 4A\_39/2018 du 6 juin 2018 consid. 3 ; TF 4A\_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2). Lorsque la sommation mentionne, sans plus de renseignements, un montant sans rapport avec la somme effectivement due à titre de loyer et de charges, la mise en demeure ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision (TF 4A\_39/2018 précité consid. 3 ; TF 4A\_306/2015 précité consid. 2). De même, si les mois de loyers impayés ne sont pas mentionnés et que le montant de l'arriéré indiqué est sans rapport avec la somme effectivement en souffrance, l'avis comminatoire ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision permettant au locataire de reconnaître de combien de mois de loyers il doit s'acquitter dans le délai comminatoire (TF 4A\_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1 ; TF 4A\_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 in fine). Si le bailleur a plusieurs créances dont certaines ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO tandis que d'autres la permettent,

son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (TF 4A\_39/2018 précité consid. 3 et références citées ; TF 4A\_306/2015 précité consid. 2). Dans le dernier arrêt précité, le Tribunal fédéral a admis l'application de la procédure en cas clairs et l'expulsion requise par le bailleur alors que l'avis comminatoire indiquait des loyers exigibles et d'autres non, de même que des frais de poursuites et d'intervention. Il a en effet estimé qu'il était incontesté que le loyer pour le mois de mars était exigible et impayé au moment déjà de l'envoi de l'avis comminatoire.

- 12 - Cet avis précisait expressément et sans aucune ambiguïté qu'il se rapportait notamment au loyer impayé pour le mois de mars 2013 et que le montant dû à ce titre était de 31'903 fr. 20. A réception, le locataire ne pouvait avoir le moindre doute au sujet du bien-fondé et de l'exigibilité de cette créance de la bailleuse. Peu importe qu'il ait pu exister un doute sur la validité de l'avis comminatoire relativement aux autres créances ; le locataire ne pouvait ignorer la dette qu'il devait en tout état de cause payer. Il avait d'ailleurs par la suite versé ce montant pour s'acquitter du loyer du mois de mars. La validité de l'avis comminatoire pour le loyer de mars ne prêtait par conséquent pas à discussion (consid. 4). Dans l'arrêt CACI 12 avril 2022/205, la Cour de céans a fait siens les principes jurisprudentiels précités et a considéré qu'un avis comminatoire qui inclut des frais de rappel de 30 fr. demeure suffisamment clair pour autant qu'il indique clairement, outre les frais accessoires, les montants de loyer encore dû. Dans le cas qu'elle était appelée à trancher, la Cour de céans a en effet considéré que des avis comminatoires adressés le 17 juin 2021 séparément à chaque locataire, qui incluèrent certes des frais de rappel par 30 fr., mais indiquaient également clairement, outre des montants de frais accessoires pour les mois d'avril, mai et juin 2021, les montants de loyer pour les mêmes mois, tout en précisant à chaque fois, distinctement, le montant encore dû, pour un total de 4'800 fr., remplissaient les conditions du cas clair (CACI 12 avril 2022/205 consid. 3.2.1, 3.2.3 et 3.3). 4.3 En l'espèce, l'avis comminatoire du 23 octobre 2023 est suffisamment clair, dès lors qu'il indique séparément les frais de rappel par 220 fr. et les montants précisément dus, à savoir 1'040 fr. pour le loyer d'octobre 2023 et 230 fr. pour l'acompte de charges y afférent, ainsi que l'acompte versé par l'appelante. Conformément à la jurisprudence précitée, l'appelante, à réception de cet avis, ne pouvait avoir le moindre doute au sujet du bien-fondé et de l'exigibilité de la créance encore due. La seule mention de frais de rappel sur l'avis comminatoire ne permettait pas de rendre la situation factuelle ou juridique non claire et ainsi

- 13 - d'empêcher l'application de la procédure en cas clairs. Le grief est mal fondé. 5. 5.1 En conclusion, l'appel doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité et l'ordonnance confirmée. 5.2 L'appelante, qui procède sans l'assistance d'un représentant professionnel, a requis le bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel. Les conditions de l'art. 117 CPC étant remplies, l'assistance judiciaire lui sera accordée. 5.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 1 et 3 ainsi que 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), et provisoirement supportés par l'Etat. 5.4 L'assistance judiciaire ne dispense pas du versement des dépens à la partie adverse (art. 118 al. 3 CPC). En l'occurrence, vu l'issue de la procédure, l'intimée a droit à de pleins dépens de deuxième instance, qui seront arrêtés à 500 fr. (art. 3 al. 2 et 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), dès lors que

l'intimée était assistée d'un agent d'affaires breveté en procédure d'appel. 5.5 La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenue au remboursement des frais judiciaires laissés provisoirement à la charge de l'Etat, dès qu'elle sera en mesure de le faire (art. 123 CPC). Il incombe à la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes de fixer le principe et les modalités de ce

- 14 - remboursement (art. 39a CDPJ [Code du 12 janvier 2010 de droit privé judiciaire vaudois ; BLV 211.02]).

#### **E. 7**

décembre 2023, l'intimée a résilié les contrats de bail de l'appartement, de la place de parc n° 13 ainsi que de la place de parc n° 15 pour le 31 janvier 2024. Ces résiliations n'ayant pas été retirées à l'échéance du délai de garde, elles ont été réacheminées à l'appelante sous pli simple le 21 décembre 2023 pour l'appartement et la place de parc n° 15 et le 22 décembre 2022 pour la place de parc n° 13.

- 6 - 4. Le 15 février 2024, l'intimée a saisi la Juge de paix du district de la Broye-Vully de trois requêtes d'expulsion de l'appelante des locaux précités, dans la procédure applicable aux cas clairs. L'appelante n'a pas comparu à l'audience que la juge de paix a tenue le 25 mars 2024. En d roit : 1.

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