

VD_GERICHTE KC17.004923 vom 8. Oktober 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-10-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC17.004923

FR: VD_GERICHTE KC17.004923 du 8 octobre 2017

IT: VD_GERICHTE KC17.004923 del 8 ottobre 2017

Erwägungen

E. 1

a) Le 5 janvier 2017, à la réquisition de J. _____, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à L. _____, dans la poursuite n° 8'109'812, un commandement de payer portant sur la somme de 18'500 francs, avec intérêt à 5 % l'an dès le 2 décembre 2016, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : "Loyers impayés dus par L. _____ à J. _____ pour les mois de novembre et décembre 2016 relatifs à l'appartement qu'il loue de 4 pièces sis [...] à 1095 Lutry". Le poursuivi a formé opposition totale. b) Le 1er février 2017, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de Lavaux-Oron la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence du montant en poursuite. A l'appui de sa requête, elle a notamment produit : - copie d'un contrat de bail à loyer du 23 décembre 2015, signé par la poursuivante (bailleresse) et par " [...]", "pour L. _____" (locataire), portant sur un appartement de 4,5 pièces sis [...] à Lutry..., pour un loyer mensuel de 9'000 fr., plus 250 fr. de charges, payable d'avance le 1er du mois, conclu pour une durée déterminée, du 24 décembre 2015 au 31 janvier 2017 ; - copie d'un avenant n° 1 du 19 janvier 2016, à l'en-tête de la société [...], signé par cette dernière et par le poursuivi, aux termes duquel le logement susmentionné serait géré, dès le 1er février 2016, par ladite société. Le poursuivi s'est déterminé le 12 avril 2017. Il a requis la suspension de la cause jusqu'à droit connu sur la procédure de mainlevée en cours devant la même autorité, référencée KC16.050193-171042, intentée par J. _____ à son encontre le 11 novembre 2016, fondée sur le même contrat de bail, portant sur les loyers des mois d'août à octobre 2016. Dans son écriture, le poursuivi a indiqué qu'il avait déposé des

- 3 - déterminations dans le cadre de la première cause en invoquant la présence de défauts et que dans cette nouvelle procédure, il invoquait toujours la compensation du loyer avec les défauts dont l'objet loué était, selon lui, affecté. Le 20 avril 2017, la juge de paix a rejeté cette requête de suspension, précisant à l'attention du poursuivi qu'elle avait pris bonne note de ses déterminations s'agissant de la compensation. Dans le cadre de la présente procédure, le poursuivi n'a pas déposé de pièces. Il avait en revanche produit les documents suivants dans le cadre de la procédure référencée KC16.050193-171042 : - un extrait du registre des professions médicales, où le poursuivi est inscrit en qualité de médecin ; - copie d'un courriel de [...] du 17 mai 2016 concernant deux devis pour la pose et la dépose d'une clôture dans le jardin du poursuivi et six photographies de ladite clôture ; - copie d'un courrier du poursuivi du 25 juin 2016 informant [...] de la résiliation anticipée du bail de l'appartement sis [...] à Lutry, pour le 31 octobre 2016 "pour défaut subséquent de la chose louée" indiquant que la "clôture inesthétique récemment érigée dans le jardin à la demande du propriétaire est en effet de nature à altérer considérablement la vue initiale garantie par le bailleur." ; - copie d'un courrier de [...] du 29 juin 2016 informant le poursuivi que sa "demande de résiliation anticipée du bail pour le 31.10.2016" ne pouvait pas être acceptée

et qu'il restait dès lors responsable des obligations découlant du bail jusqu'au 31 janvier 2017 ; - trois photographies d'une fraiseuse à neige situé dans un parking souterrain ;

- 4 - - copie d'un courrier du 2 août 2016 par lequel le conseil du poursuivi a informé [...] que, l'objet loué ne correspondant pas aux attentes que L. _____ pouvait légitimement avoir compte tenu du montant du loyer, la résiliation du bail signifiée le 25 juin 2016 était valable et que le contrat prenait ainsi fin le 31 octobre 2016 ; le courrier fait état des diverses insatisfactions de L. _____ en lien avec l'objet loué, à savoir : les attitudes chicanières dont il aurait été victime de la part du représentant de l'intimée au sujet des trois places de parc qu'il louait, les remontrances infondées auxquels l'un de ses invités aurait dû faire face dans l'utilisation de la place de parc visiteurs et, surtout, le fait qu'il se serait vu imposer l'installation dans son jardin d'une clôture lui gâchant la vue sur le lac Léman, sous prétexte, selon lui fallacieux, de contenir le chien qui se trouvait parfois à son domicile, et cela pour un prix exorbitant ; - copie d'un courrier de [...] du 12 août 2016 répondant aux griefs du poursuivi, les réfutant tous, et confirmant que l'intéressé devait remplir ses obligations contractuelles jusqu'au 31 janvier 2017, échéance légale de son bail ; - copie d'un courrier de [...] du 26 août 2016 informant le poursuivi qu'une visite de l'appartement était prévue le 29 août 2016, en vue de sa vente ; - copie d'un courrier du conseil du poursuivi du 24 octobre 2016, informant [...] que L. _____ avait quitté l'appartement de Lutry et proposant les dates des 28 et 31 octobre 2016 pour l'état des lieux de sortie ; - copie d'un courrier de [...] du 26 octobre 2016 informant le poursuivi que l'état des lieux de sortie ne serait en aucun cas organisé avant le 31 janvier 2017, la date fixée audit jour étant maintenue ; - un extrait du registre du commerce au 23 janvier 2017 relatif à la société [...].

- 5 -

E. 2

Par prononcé du 12 mai 2017, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron, statuant à la suite de l'interpellation de la partie poursuivie, a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 18'500 fr. plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 2 décembre 2016 (I), arrêté à 360 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la poursuivante (II), les a mis à la charge du poursuivi (III) et a dit qu'en conséquence la partie poursuivie remboursera à la partie poursuivante son avance de frais à concurrence de 360 fr. et lui versera la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (IV). La motivation du prononcé, requise par le poursuivi le 16 mai 2017, a été adressée pour notification aux parties le 6 juin 2017.

E. 3

et 7 ad. art 255 CO). En particulier, lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut résilier le contrat avec effet immédiat si le défaut exclu ou entrave considérablement l'usage pour lequel un immeuble a été loué (art 259b let. a CO). Une telle résiliation présuppose donc notamment que l'on soit en présence d'un défaut grave (Lachat, op. cit., p. 269,

- 11 - n. 5.8). Tel est notamment le cas lorsque le défaut met en danger des intérêts vitaux, notamment la santé du locataire. Il en va de même lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage des pièces importantes pendant un certain temps. D'une manière plus générale, un défaut grave est admis lorsqu'on ne peut plus exiger du locataire qu'il continue à occuper les lieux. La gravité du défaut peut résulter de la durée de l'entrave à l'usage, du coût de l'investissement nécessaire pour l'éliminer, ou d'une accumulation de

défauts de moindre importance. Un défaut peut être grave même s'il n'affecte durablement que l'un de plusieurs locaux loués (Lachat, op. cit., pp. 225 ss). Selon l'art 264 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai et terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser ; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (al. 1). A défaut de présentation d'un tel candidat, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (al. 2 CO). Le bailleur doit toutefois admettre l'imputation sur le loyer notamment des profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose (al. 3 let. b). Il en va ainsi notamment lorsqu'il parvient à relouer les locaux à un meilleur prix (Lachat, Commentaire romand, n. 12 ad art. 264 CO ; Chaix, L'article 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II 49, pp. 74-75). c) En l'espèce, à supposer qu'elles soient recevables dans le cadre de la présente procédure, les pièces produites par le poursuivi dans la cause référencée KC16.050193-17142 ne suffisent pas à rendre vraisemblable l'existence d'une attitude chicanière de l'intimée ou de son représentant. Le courrier du conseil du recourant du 2 août 2016 est à cet égard manifestement insuffisant dans la mesure où il ne fait que retranscrire la version des faits du recourant. Il en va de même des photos produites, qui, si elles révèlent bien la présence d'une fraiseuse à neige dans ce qui semble être un parking souterrain, ne permettent en revanche pas de localiser les places de parc dévolues au recourant ni, par

- 12 - conséquent, de se prononcer sur l'éventuelle gêne que cette machine aurait pu représenter pour lui. Il est en revanche établi qu'une clôture grillagée a été installée par l'intimée en cours de bail dans le jardin du recourant. On peut en outre admettre, sur la base des photographies produites, que cette installation a partiellement obstrué la vue dont le recourant bénéficiait sur le lac Léman. On pourrait donc concevoir l'existence d'un défaut de la chose louée susceptible d'entraîner une réduction de loyer. Il résulte toutefois du dossier que l'intimée a fait ériger cette clôture pour contenir un chien qui était parfois présent au domicile du recourant. Dans son courrier du 2 août 2016, le conseil du recourant a certes contesté la nécessité d'une telle clôture. On constate toutefois que son installation a été précédée de discussion entre les parties. L'intimée a en particulier soumis au recourant un devis pour la pose et la dépose de ce grillage le 17 mai 2016. Or, si le coût des travaux semble avoir été contesté, aucune pièce ne permet de retenir que le recourant se serait alors opposé aux travaux ou en aurait à tout le moins contesté la nécessité pour contenir l'animal incriminé. L'utilité du grillage n'a pas non plus été remise en cause par le recourant dans sa lettre de résiliation du 25 juin 2016 dans laquelle il ne s'est prévalu que de l'altération de sa vue sur le lac. Dans ces circonstances, le recourant ne saurait aujourd'hui prétendre, de bonne foi, à une réduction de loyer en raison de la perte de vue engendrée par une clôture dont l'installation lui a été annoncée, à laquelle il ne s'est pas opposé et qui paraît en outre avoir été nécessaire pour contenir un animal présent à son domicile. Le moyen tiré de l'existence d'un défaut de la chose louée est donc mal fondé. Reste à examiner l'argument fondé sur la résiliation de bail donnée par le recourant le 25 juin 2016 pour le 31 octobre 2016. A cet égard, on observe que le contrat de bail a été conclu pour une durée déterminée qui courait du 24 décembre 2015 au 31 janvier 2017. Le recourant aurait certes pu résilier son contrat de manière anticipée en se

- 13 - prévalant d'un défaut grave de la chose louée. Toutefois, le dossier ne permet pas de conclure à l'existence d'un défaut de cette nature, de sorte qu'une résiliation extraordinaire

pour ce motif n'entre pas en ligne de compte. Il n'est pour le reste pas établi que le recourant aurait présenté à l'intimée un locataire de remplacement, solvable et disposé à reprendre le contrat de bail aux mêmes conditions que lui à partir du 31 octobre 2016. Le moyen tiré d'une résiliation anticipée du contrat de bail est donc également mal fondé. III. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 510 fr., seront mis à la charge du recourant. Celui-ci doit en outre verser à l'intimée des dépens de deuxième instance. Le montant de ces dépens, arrêté à 1'500 fr. vu la valeur litigieuse (art. 8 TDC), doit être réparti, par moitié, en application de l'art. 20 al. 2 TDC, entre les deux dossiers parallèles et traités simultanément, pour tenir compte du fait que le conseil de l'intimée a déposé deux écritures identiques dans le cadre des deux procédures, qui portent sur un état de fait similaire.

E. 3.1

; TF 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 2.2.2). La définition du défaut au sens des art. 259 ss CO ne figure pas dans la loi. La doctrine et la jurisprudence se réfèrent à l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée au sens de l'art. 256 al. 1 CO. Cette notion suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (ATF 135 II 347 consid. 3.2 ; TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Le défaut de la chose louée est une notion relative ; son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en

- 10 - compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (Lachat, op. cit., pp. 216 et 219 ; Higi, in Zürcher Kommentar, Zurich 1994, n. 28 ad art. 258 CO, p. 382 ss ; Wessner, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12e Séminaire du droit du bail, Neuchâtel 2002, pp. 23 ss ; TF 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 ; TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 consid. 4.1 et les réf. cit. ; SJ 1997 p. 661 consid. 3a). Les désagréments que peut rencontrer le locataire doivent dépasser les limites de la tolérance pour constituer un défaut de la chose louée (TF 4C.368/2004 précité consid. 4.1). Le défaut peut être imputable soit au bailleur, soit à un tiers, par exemple à un autre locataire de l'immeuble, ou à un voisin. Il peut également résulter d'un cas fortuit. En revanche, lorsque le défaut est imputable au locataire ou à une personne dont il répond (enfants, sous-locataires, employés, par exemple), les art. 258 à 259i CO ne trouvent pas application (Lachat, op. cit., p. 224, n. 2.3). bb) Selon l'art. 255 CO, le bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée (al. 1). Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue (al. 2). La caractéristique du contrat de durée déterminée est donc qu'il prend fin à l'expiration de la durée convenue, sans qu'il soit nécessaire de le résilier (Bohnet/Dietschy-Martenev, Droit du bail à loyer et à ferme, 2e édit. 2017, n. 4 ad. art 255 CO). Un congé extraordinaire reste toutefois possible (art. 257d, 257f, 259b, 261, 266g à 266k CO) (Bohnet/Dietschy-Martenev, op. cit., nn.

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