

## **VD\_FINDINFO HC / 2011 / 400 vom 28. Juli 2011**

VD Tribunal cantonal, 2011-07-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_400](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___400)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 400 du 28 juillet 2011

IT: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 400 del 28 luglio 2011

### **Regeste**

BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE, LOCAL PROFESSIONNEL | 257d CO

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) L'ordonnance contestée a été rendue le 30 mai 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement des loyers. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci 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. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, le loyer mensuel des locaux commerciaux s'élève à 3'295 francs et le bail se termine le 30 juin 2013 selon jugement du Tribunal des baux du 15 avril 2009. La valeur litigieuse est donc, eu égard aux principes énoncés, supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel (art. 308 al. 2 CPC). c) Pour déterminer quel est le délai d'appel (dix ou trente jours), il est nécessaire de qualifier la procédure dans laquelle la décision attaquée a été rendue. Si la procédure sommaire était applicable, le délai est de dix jours selon l'art. 314 al. 1 CPC; si elle ne l'était pas, le délai est de trente jours selon l'art. 311 al. 1 CPC. Selon l'art. 248 CPC, la procédure sommaire s'applique aux cas prévus par la loi, aux cas clairs, à la mise à ban, aux mesures provisionnelles et à la juridiction gracieuse. L'expulsion ne figure également pas au nombre des affaires pour lesquelles l'art. 250 CPC prévoit la procédure sommaire. Il peut en revanche s'agir d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC, ce qui signifie que le délai d'appel serait en principe de dix jours, dès lors que la procédure sommaire serait applicable. En l'espèce, bien que le premier juge ait retenu l'existence d'un cas clair, il n'a pas adapté dans son ordonnance le délai (d'appel ou de recours) puisque l'indication des voies de droit mentionne un délai de trente jours. Interpellé par le conseil des bailleurs, il a toutefois rectifié son erreur de plume le 8 juin 2011 en application de l'art. 334 CPC, faisant ainsi partir un nouveau délai d'appel de dix jours qui doit être considéré comme respecté par la locataire (ATF 135 III 374 p. 376; ATF 117 Ia 421 c. 2a p. 422; Staehelin, in Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], 2010, n. 27 ad art. 238 CPC p. 1359). L'appel, interjeté en temps utile, est ainsi recevable.

#### **E. 2**

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, t. II, 2<sup>e</sup> éd., n. 2399 p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office: elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396 p. 435; Spühler, Basler Kommentar, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

### **E. 3**

L'appelante soutient qu'elle a reçu pratiquement en même temps des communications de l'Office des poursuites de Morges et du conseil des bailleurs. A la fin décembre - début janvier 2011, elle aurait versé à l'office des poursuites un montant total de 13'256 fr. 80 (composé de 628 fr. 35, 10'181 fr. 05 et 2'447 fr. 40), dépassant légèrement la somme de 13'180 fr. objet de la mise en demeure du 10 décembre 2010. Cela justifierait de déclarer inefficace, voire d'annuler, par renvoi à l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du 1<sup>er</sup> avril 2011 (CREC I du 1<sup>er</sup> avril 2011/120), le congé anticipé pour non-paiement du loyer. Pour l'appelante, le congé contrevient aux règles de la bonne foi dès lors que le montant prétendument impayé à l'échéance du délai comminatoire est insignifiant, et doit être annulé. Le 10 décembre 2010, les bailleurs ont sommé la locataire de s'acquitter, dans le délai comminatoire de trente jours, de la somme de 13'180 fr. représentant la location due pour les mois de septembre, octobre, novembre et décembre 2010, soit quatre mois à raison de 3'295 francs. La lettre recommandée contenant la sommation ayant été reçue par la locataire le 16 décembre 2010, le délai de paiement venait à échéance le 17 janvier 2011. Il en va de même pour les montants de 3'160 fr. (bail du 3 mars 2005) et de 800 fr. (bail du 26 novembre 2007), qui ont fait l'objet de plis recommandés séparés précisant à chaque fois que les montants impayés concernaient ces quatre mois. Le total des montants dus s'élevait donc à 17'140 francs. Les 30 décembre 2010 et 3 janvier 2011, l'appelante s'est acquittée d'un montant total de 13'256 fr. 80 à l'Office des poursuites de Morges, qui lui avait adressé le 14 décembre 2010 deux avis d'inventaire à la réquisition des bailleurs pour un montant total de 10'485 fr. (9'885 fr. pour trois mois de loyers échus du 1<sup>er</sup> septembre au 30 novembre 2010 selon bail du 12 mai 2003, et 600 fr. pour trois mois de loyers échus selon bail du 26 novembre 2007). Le cas présent n'est dès lors pas comparable avec l'arrêt CREC I [...] c. [...] (CREC I du 1<sup>er</sup> avril 2011/120) auquel se réfère l'appelante. En effet, tant les sommations en cause que les avis d'inventaire sont dans le cas présent sans équivoque quant aux périodes concernées. Par ailleurs, et contrairement à ce que semble soutenir l'appelante, la différence entre le montant dû de 17'140 fr. et le montant acquitté, par 13'256 fr. 80, n'est pas faible puisqu'il s'élève à 3'883 fr. 20. Le montant impayé représente 22,6% du total, de sorte que l'on ne saurait le qualifier d'insignifiant (CACI 5 avril 2011/30; TF 4A\_299/2001 c. 6; SJ 2005 I 310; ATF 120 II 31 c. 4b p. 33). Dans ces conditions, l'existence d'un cas clair, admise par le premier juge, doit être confirmée.

### **E. 4**

En conclusion, les moyens de l'appelante étant mal fondés, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin

qu'il fixe à l'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante.

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