

VD_FINDINFO HC / 2011 / 488 vom 30. August 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-08-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___488

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 488 du 30 août 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 488 del 30 agosto 2011

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, PROCÉDURE SOMMAIRE | 257d CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) L'ordonnance contestée a été rendue le 29 avril 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) Pour décider si la voie de l'appel ou du recours est ouverte au regard des art. 308 et 319 CPC, il convient de 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 (TF 4A_634/2009 du 3. 3. 2010 c.1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, le loyer mensuel brut s'élevant à 1'380 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs ($36 \times 1'380 = 49'680$ fr.). Par conséquent, la voie de l'appel est ouverte selon l'art. 308 al. 2 CPC.

E. 2

a) Pour déterminer quel est le délai d'appel (10 ou 30 jours), il est nécessaire de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue. En l'espèce, le bailleur ayant requis l'application de la règle relative au cas clair (art. 257 CPC), le premier juge a statué en procédure sommaire selon les art. 252 ss CPC. Le délai d'appel est dès lors de 10 jours (art. 314 al. 1 CPC). Déposé le 15 juillet 2011, l'appel l'a été en temps utile. b) L'appel ordinaire, tel que prévu aux art. 308 ss CPC, a un effet réformatoire, l'effet cassatoire de l'appel n'étant que l'exception réservée à deux situations prévues à l'art. 318 al. 1 let. c CPC (Jeandin, CPC commenté, n. 4 ad art. 318 CPC p. 1268; Reetz/Hilber, in Sutter-Somm/ Hasenböhler/ Leuenberger, ZPO Komm., 2010 n. 8, 24, 26 ad art. 318 pp. 2066, 2070-2071). En raison de cet effet réformatoire de l'appel, l'appelant ne doit pas – sous peine d'irrecevabilité – se contenter de conclure à l'annulation de la décision querellée mais doit, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau en vertu de l'art. 318 al. 1 let. b CPC, dans l'hypothèse où elle aurait décidé d'annuler le jugement querellé (Jeandin, op. cit., n. 4 ad art. 311 CPC p. 1251). En l'espèce, l'appelante a conclu « à titre principal » et exclusivement à l'annulation de la décision attaquée. Se pose dès lors la question d'interpréter cette conclusion comme une véritable conclusion en nullité ou une conclusion en réforme, tendant à ce que l'expulsion ne soit pas prononcée. En l'occurrence, s'agissant d'une ordonnance d'expulsion, la Cour de céans peut interpréter la conclusion prise par

l'appelante en annulation de dite ordonnance comme une conclusion en réforme d'annuler l'ordre de quitter les locaux qu'elle occupe, ce qui permet d'expliquer pourquoi l'appelante n'a pas pris d'autres conclusions. c) Il convient également de déterminer si le plaideur qui entend contester la réalisation d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC devrait prendre en appel des conclusions expresses tendant à ce que la requête, déposée devant le premier juge, soit déclarée irrecevable. Lorsque le juge considère que la protection du cas clair ne peut être accordée, il doit refuser d'entrer en matière et déclarer la demande irrecevable (Bohnet, CPC commenté, n. 23-24 ad art. 257 CPC). Selon une partie de la doctrine, dont le commentateur Bohnet, le juge ne peut en aucun cas déclarer la requête mal fondée (Bohnet, op. cit. , n. 24 ad art. 257 CPC). Dans ce cas, il apparaît qu'une conclusion en appel tendant à ce que l'expulsion ne soit pas prononcée englobe aussi la conclusion, respectivement doit être interprétée comme tendant à ce que la requête déposée devant le premier juge soit déclarée irrecevable, au motif que l'exigence du cas clair n'est pas réalisée. En l'espèce, l'appel, déposé en temps utile, contient une motivation suffisante pour comprendre qu'il tend à la réforme de l'ordonnance, en ce sens que l'expulsion de l'intimée ne soit pas prononcée. Il est dès lors recevable.

E. 3

L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). 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, 2ème éd., 2010, n. 2399 p. 435). L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). 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. 4

L'appelante ayant conclu à l'annulation de l'ordonnance attaquée, la Cour de céans doit tout d'abord examiner, comme exposé sous ch. 2c), la recevabilité de la requête d'expulsion déposée devant le juge de paix au regard de l'art. 257 CPC. a) A teneur de l'art. 257 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 et que la situation juridique est claire. La procédure du cas clair permet d'obtenir rapidement une décision sur le fond. Les règles des art. 252 à 256 CPC sont applicables. Le juge ne peut refuser de se saisir lorsque les conditions en sont remplies. De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, in FF 2006 p. 6959 ; Bohnet, Le droit du bail en procédure civile suisse, in 16 e Séminaire de droit du bail, 2010, n. 42 p. 15 ; Meier, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zurich 2010, pp. 374-375), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (Sutter-Somm/Lötscher, in Sutter-Somm/Hasenböhler/ Leuenberger/ ZPO Komm, 2010, n. 5 ad art. 257 CPC ; Gösku, DIKE Komm-ZPO, Zurich 2011, n. 8 ad art. 257 CPC), d'autres moyens de preuve (audition de témoins amenés directement par les parties ou brève vision locale) n'étant cependant pas exclus (Bohnet, op. cit. , Bâle 2011, n. 11 ad art. 257 CPC ; Grolimund/Staehelin/Staehelin, Zivilprozessrecht, Zurich 2008, n. 54 p. 357). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections ; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide.

De plus, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (Sutter-Somm/Lötscher, op. cit. , n. 7 ad art. 257 CPC). Ce n'est dès lors que si le défendeur fait valoir des moyens – objections ou exceptions – qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexe, que la protection doit être refusée (Bohnet, op. cit. , n. 12 ad art. 257 CPC). Autrement dit, le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat. On considère par ailleurs que 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 (ATF 118 II 302 c. 3).

b) Si l'expulsion pour défaut de paiement de loyer au sens de l'art. 257d CO relève en principe de la procédure simplifiée (Hohl, op. cit. , n. 1454, p. 263 ; Colombini, Note sur l'arrêt CREC 18 février 2011/1 et sur quelques questions liées à la procédure d'expulsion, JT 2011 III 85 n° 3), rien ne s'oppose à ce qu'il soit procédé selon la procédure de cas clair lorsque les conditions légales en sont remplies (Bohnet, La procédure sommaire selon le Code de procédure civile suisse, in Revue jurassienne de jurisprudence 2008, pp. 285 ss ; Lüscher/Hofmann, Le Code de procédure civile, Berne 2009, p. 165 ; Meier, op. cit. , pp. 373 et 378 ; Bisang, Neue Zivilprozessordnung : Neuerungen im Schlichtungsverfahren bzw. Mietprozess unter besonderer Berücksichtigung der Ausweisung – Nouveau code de procédure de conciliation resp. procédure en matière de bail en tenant particulièrement compte de l'expulsion, in MietRecht Aktuell 3/2010, p. 110 ss ; Grolimund/Staehelin/Staehelin, op. cit. , nn. 54-56 pp. 357-358). Si les conditions de l'expulsion sont remplies, le juge donne l'ordre au locataire d'évacuer les lieux. Si le locataire conteste la résiliation du bail et rend vraisemblables ses allégations, le tribunal n'entrera pas en matière. Le bailleur devra alors ouvrir devant le tribunal compétent une action en expulsion selon la procédure simplifiée des art. 243 ss CPC (Hohl, op. cit. , n°1454 p. 263). Lorsque le locataire saisit parallèlement la commission de conciliation en contestation du congé, mais que les motifs invoqués à l'appui de la demande d'annulation du congé sont dénués de fondement, le juge de l'expulsion pourra faire application de l'art. 257 CPC (Meier, op. cit. , pp. 373 ss ; Grolimund/Staehelin/Staehelin, op. cit. , nn. 54-56 pp. 357-358). Certes, selon une partie de la doctrine, il n'y a pas cas clair lorsque la demande d'expulsion est déposée alors que, préalablement, le congé a été ou pourrait être contesté (en ce sens, Lachat, Procédure civile en matière de baux à loyer, pp. 168-169, qui réserve uniquement les demandes d'annulation de congé anticipé qui n'ont manifestement aucune chance de succès et consacrent un abus manifeste de procédure). Cette approche, trop restrictive, doit toutefois être rejetée. La seule contestation du congé devant l'autorité de conciliation ne saurait impliquer un examen plus restrictif de la notion de cas clair (CACI 18 août 2011/199).

E. 5

a) L'appelante conteste l'ordonnance entreprise sous divers aspects : D'abord, la teneur de la mise en demeure du 19 octobre 2010 ne serait pas claire, ce qui empêcherait de déterminer de manière certaine l'arriéré de loyer encore dû. Ensuite, la dette, qui ne concernerait que le paiement des loyers courants à l'exclusion des arriérés de loyers antérieurs au mois d'août 2009, ne serait pas exigible. Le montant de 5'120 fr. réclamé serait trop élevé par rapport au montant effectivement dû de 3'240 fr. Enfin, le décompte des paiements du loyer n'avait pas été annexé à la lettre de mise en demeure du 19 octobre 2010, et n'a été produit qu'à l'audience du 10 juin 2011, le premier juge n'ayant en outre

pas tenu compte d'un versement de 1'880 fr. intervenu le 27 octobre 2010. Pour sa part, l'intimé fait valoir que la mise en demeure du 19 octobre 2010 est claire, contenant des informations relatives à l'évolution de l'arriéré de loyer total et à l'évolution de l'arriéré de loyer payable par mensualités de 500 fr. selon l'arrangement accordé par le bailleur. b) L'art. 257d CO prévoit que, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme, 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 est de 30 jours au moins pour les baux d'habitation (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitation avec effet immédiat, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). L'avis comminatoire doit clairement mentionner, outre l'invitation à payer l'arriéré, le montant de l'arriéré lui-même, pas nécessairement chiffré, mais déterminable de manière certaine, en indiquant notamment les mois de calendrier impayés. Au besoin, l'avis précisera un décompte détaillé des loyers en souffrance (cf. Lachat, Le bail à loyer, chap. 27, p. 666; Wessner, in Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, n. 17 ad art. 257d CO, pp. 229-230 et les réf. citées). La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4). c) En l'espèce, la Cour de céans doit d'abord constater que les parties n'en sont pas à leur premier différend au sujet du paiement du loyer. Par deux fois avant la présente procédure, le bailleur avait mis en demeure la locataire de payer un arriéré de loyer avant de déposer une requête d'expulsion devant le juge de paix. A l'issue de la première audience du 19 août 2009, les parties ont toutefois conclu un accord oral entre elles, prévoyant que la locataire devait s'acquitter chaque mois, en sus du loyer courant, d'un montant de 500 fr. à titre de rattrapage pour les arriérés de loyer (représentant à fin mai 2009 la somme de 11'700 fr.). Ainsi, la mise en demeure du 19 octobre 2010, portant sur le paiement d'un montant de fr. 5'120 fr., se réfère à des soldes antérieurs, mentionne les versements effectués depuis fin mai 2009 ainsi que ceux dont la locataire aurait dû s'acquitter, et indique un solde dû équivalant à la différence entre ce qui devait être acquitté jusqu'à octobre 2010 et ce qui l'a été en réalité. A l'audience du Juge de paix tenue le 10 juin 2011, la locataire a produit une pièce intitulée «Preuve de paiement des loyers par H. _____» où celle-ci reconnaît devoir au bailleur un solde de 3'240 fr. sur la période considérée. Pour parvenir à ce chiffre, l'appelante prend cependant en compte un paiement de 1'880 fr. effectué le 27 octobre 2010, soit postérieurement à l'avis comminatoire du bailleur. Si l'on ajoute ce dernier montant à ce qu'elle reconnaît devoir, on aboutit bien au montant de 5'120 fr. tel que réclamé par le bailleur. Il apparaît donc que, contrairement à ce que l'appelante prétend, elle avait parfaitement compris le fondement du montant réclamé par le bailleur de 5'120 fr., résultant de soldes antérieurs et de l'accord entre parties sur le rattrapage de l'arriéré, sans même attendre la production d'un décompte plus précis de la part de ce dernier. A cet égard, est téméraire l'assertion de l'appelante selon laquelle «l'intimé ne pouvait pas mettre en demeure l'appelante pour des arriérés de loyers antérieurs au mois d'août 2009» alors qu'elle-même comptabilise, dans la pièce susmentionnée, la totalité des loyers dus pour la période du 1^{er} février 2007 au mois d'octobre 2010, y compris les montants convenus à titre de rattrapage des loyers arriérés selon accord du mois d'août 2009. Contrairement à ce qu'elle soutient, le montant réclamé par l'intimé dans sa mise en demeure était bien exact et correspondait à des loyers exigibles. Quant à sa critique à l'égard du Juge de paix d'avoir

«omis de prendre en compte un paiement de 1'880 fr., intervenu le 27 octobre 2010», et d'en avoir fait abstraction dans le montant total de ses versements, elle est infondée. La décision attaquée mentionne expressément d'une part, que sur la période considérée précédant l'avis comminatoire, la partie locataire a versé un total de 23'080 fr., et d'autre part, qu'elle n'a versé, le 27 octobre 2010, qu'un montant de 1'880 fr. sur la somme de 5'120 fr. qui lui était demandée. Or, restant débitrice d'un montant de 20'700 fr. à titre de loyer courant pour les mois d'août 2009 à octobre 2010 et de la somme de 7'500 fr. à titre d'arriérés de loyer payables par mensualités de 500 fr. pour la même période, l'appelante devait le montant de 5'120 fr., lors de la mise en demeure du 19 octobre 2010. Pour le surplus, l'appelante ne prétend ni ne démontre qu'elle se serait acquittée du montant réclamé, dans le délai de 30 jours fixé par l'avis comminatoire reçu le 20 octobre 2010. Il ressort au contraire des récépissés qu'elle a produits devant le Juge de paix qu'elle ne s'est acquittée, durant le délai comminatoire, que du montant de 1'880 fr. le 27 octobre 2010, d'où le solde de 3'240 fr., dont elle se reconnaît encore débitrice. Le 30 novembre 2010, soit hors délai comminatoire, l'appelante a payé à l'intimé le montant de 3'240 fr. C'est en raison de la tardiveté de ce paiement que l'intimé a résilié le bail de manière anticipée. d) Cela étant, le cas est clair tant au vu des pièces du dossier que juridiquement, les pièces permettant d'apprécier que le bailleur a valablement résilié le bail en vertu de l'art. 257d CO et que l'expulsion de la locataire a été ordonnée à juste titre.

E. 6

Au vu de ce qui précède, les griefs de l'appelante étant infondés, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

E. 7

Vu l'effet suspensif légal conféré à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge, afin qu'il fixe à la locataire un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble, sis [...], à [...].

E. 8

L'appelante ayant obtenu le bénéfice de l'assistance judiciaire, les frais de deuxième instance, fixés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'Etat (art. 122 al. 1 let. b CPC ; RS 272). Conformément à l'art. 123 al. 1 CPC, une partie est tenue de rembourser l'assistance judiciaire dès qu'elle est en mesure de le faire. Dans cette mesure, la partie est tenue au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité de son conseil d'office mis à la charge de l'Etat. Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, l'intimé agissant lui-même dans sa propre cause.

E. 9

Comme indiqué dans la liste des opérations produite par le conseil de l'appelante, on peut fixer à 3 heures et 35 minutes le temps consacré par celui-ci à l'accomplissement des opérations de la procédure d'appel. Le tarif horaire de l'avocat étant de 180 fr. (art. 2 al. 1 let. a RAJ [règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; RSV 211.02.3]), l'indemnité due au conseil d'office de l'appelante doit être arrêtée à 723 fr. 60, TVA et débours estimés à 40 fr. compris ($([3,5 \times 180] + 40) \times 8\%$).

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