

# VD\_FINDINFO HC / 2011 / 519 vom 14. September 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-09-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_519](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___519)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 519 du 14 septembre 2011

IT: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 519 del 14 settembre 2011

## Regeste

VALEUR LITIGIEUSE, EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, PROCÉDURE SOMMAIRE, RÉSILIATION ABUSIVE, BAIL À LOYER | 257d al. 2 CO, 257d CO, 271 al. 1 CO, 257 CPC (CH), 317 al. 1 CPC (CH), 92 al. 1 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

a/aa) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers et de solde de charges. 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 (art. 91 ss CPC; Tappy, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 20 ad art. 91 CPC, p. 314). 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 et références; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1; Tappy, op. cit., n. 77 ad art. 91 CPC, p. 326). bb) Les intimés soutiennent que cette méthode d'évaluation n'est pas applicable à la protection des cas clairs, dès lors que le juge ne doit examiner dans cette hypothèse que les conditions de l'art. 257d CO, la question de l'annulation du congé et d'une éventuelle prolongation de bail étant exclusivement soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CO. Toutefois cette disposition n'exclut pas l'application de la procédure de cas clair (cf. Tappy, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 21 ad art. 243 CPC, p. 952, c. 3 ci-dessous). Au demeurant, la doctrine admet que si, dans le cadre d'une expulsion, la question de la validité du congé doit être examinée, ce sont les règles de calcul de la valeur litigieuse relatives au congé qui sont applicables (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 49 et références). Or, l'examen des conditions de l'art. 257d CO revient à trancher la question de la validité du congé donné en vertu de cette disposition. Le moyen des intimés doit être rejeté. cc) En l'espèce, les loyers mensuels des locaux en cause s'élèvent à 2'125 francs. Vu la prise en compte de la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. et la voie de l'appel est ainsi ouverte. b) Le délai pour interjeter appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), sauf lorsque la procédure sommaire a été appliquée, où le délai d'appel est de dix jours (art. 314 CPC). En l'espèce, l'intimé a requis en première instance l'application de la règle relative au cas clair (art. 257 CPC), qui relève de la procédure sommaire (art. 248 let. b CPC). Le délai d'appel est ainsi de dix jours. Interjeté en temps utile, l'appel est en conséquence recevable.

### E. 2

a) 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, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n° 2399, p. 435; Jeandin, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250). 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, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel"; Jeandin, op. cit., n. 5 ad Intro. art. 308-334 CPC, p. 1236 et n. 3 ad art. 310 CPC, p. 1249). L'état de fait de l'ordonnance attaquée a ainsi été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance. b) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'il ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Il incombe au plaideur de démontrer que ces conditions sont réalisées de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43). La cour de céans a considéré que ces conditions s'appliquaient également dans les procédures régies par la maxime inquisitoire, à moins que les parties ne fassent valoir que le juge de première instance a violé dite maxime en ne prenant pas en considération certains faits (JT 2011 III 43 et références). En l'espèce, les pièces n° 101 à 103 du bordereau de l'appelant tendent à établir que les intimés n'ont pas retourné signé l'avenant faisant sortir l'intimé de la relation contractuelle. Il y a lieu d'admettre que l'appelant n'avait aucune raison de produire ces pièces en première instance, dès lors que pour lui, les rapports contractuels ne s'en trouvaient pas modifiés, et qu'il les a produites sans retard en deuxième instance. Ces pièces sont en conséquence recevables et il convient de retenir que l'avenant litigieux n'ayant pas été retourné signé par les intimés à l'appelant, Q.\_\_\_\_\_ est demeuré partie au rapport de bail en cause. Il n'en va pas de même de la pièce n° 104, où l'on peut retenir une absence de diligence dans le défaut de production en première instance.

### **E. 3**

a) Les intimés soutiennent que le juge de paix n'est pas habilité, dans le cadre d'une procédure de cas clair relative à une demande d'expulsion fondée sur l'art. 257d CO, à examiner la question du caractère abusif du congé et celle d'une éventuelle prolongation de bail et que les conditions d'application de l'art. 257 CPC ne sont pas réalisées, dès lors que la contestation du congé ne peut être qualifiée d'abus de droit et qu'une procédure a été ouverte sur ce point devant la commission de conciliation. b/aa) 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, Code de procédure civile commenté, 2011. n. 10 ad art. 257 CPC, p. 1008; Meier, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2010, pp. 374-375), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces

(Sutter-Somm/Lötscher, *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 2010, n. 5 ad art. 257 CPC, p. 1468; Gösku, *DIKE Komm-ZPO*, 2011, n. 8 ad art. 257 CPC, p. 1497), 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., n. 11 ad art. 257 CPC, p. 1008; Grolimund/Staehelin/Staehelin, *Zivilprozessrecht*, 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, p. 1468). 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, p. 1008). 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).  
bb) 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 2011/10 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*, 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, loc. cit., 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, op. cit., 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 c. 5b). Le moyen des intimés doit en conséquence être rejeté.

#### **E. 4**

L'appelant soutient que les résiliations des baux sont valables, même si elles ont été envoyées à l'échéance du délai comminatoire, dès lors qu'elles ont été reçues par les intimés après celle-ci. L'art. 257d CO prévoit que, 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat: les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire 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), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 1997, pp. 65 ss.). Selon la jurisprudence, le congé donné avant l'échéance du délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO est inefficace (ATF 121 III 156 c. 1c/aa; TF 4A\_585/2010 du 2 février 2011 c. 3). Toutefois, en se fondant sur la théorie de la réception des actes formateurs, le Tribunal fédéral a manifesté sa préférence à la théorie selon laquelle le congé envoyé avant dite échéance mais reçu après celle-ci est efficace (TF 4C.96/2006 du 4 juillet 2006 c. 2.2, CdB 2006, p. 107, confirmé par TF 4A\_585/2010 précité). En l'espèce, les sommations n'ont pas été retirées par les intimés à l'échéance du délai de garde postal. Le délai comminatoire a ainsi commencé à courir dès le 23 février 2011 et est arrivé à échéance le 24 mars 2011. Les résiliations litigieuses, datées du 23 mars 2011, ont été remises à la poste le jour de l'échéance du délai comminatoire et retirées par les intimés le 31 mars 2011. Au vu de la jurisprudence susmentionnée, aujourd'hui établie, le congé était efficace. L'appel doit être admis sur ce point.

## **E. 5**

L'appelant soutient que les congés litigieux ne sont pas abusifs, dès lors que seule la moitié de l'arriéré n'a été payé le 25 mars 2011, le solde ayant été réglé le 30 mars 2011. Il conteste l'appréciation du premier juge selon laquelle il s'agissait du premier incident de paiement du loyer depuis quinze ans. Selon la jurisprudence, même si le congé donné en cas de demeure du locataire (art. 257d CO) est annulable en vertu des art. 271 ss CO, à l'exception des motifs prévus à l'art. 271a al. 1 let. d et e CO (art. 271a al. 3 CO), une telle annulation en application de l'art. 271 al. 1 CO n'est admise qu'exceptionnellement. Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi, des circonstances particulières étant nécessaires (ATF 120 II 31 c. 4b). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, dans être certain du montant effectivement dû, ou si le montant impayé est insignifiant, ou encore si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer. Le congé est également abusif si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration du délai comminatoire (TF 4C.35/2004 du 27 avril 2004 c. 3, 1, publié in SJ 2004 I 424; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2.2). Doctrine et jurisprudence admettent que le paiement intervient peu de temps après l'échéance du délai comminatoire un ou deux jours après celle-ci, sauf circonstances spéciales (TF 4A\_361/2008 du 26 septembre 2008, publié in

Droit du bail [DB] 2008, n° 18, p. 40; Wessner, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 43 ad art. 257d CO, p. 238; Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>ème</sup> éd., 2008, p. 672). En l'espèce, seule la moitié de l'arriéré a été réglé le jour suivant l'échéance du délai comminatoire, le solde ayant été payé six jours après celle-ci. On ne saurait dès lors considérer que l'arriéré a été réglé peu de temps après l'échéance du délai comminatoire au sens de la jurisprudence susmentionnée, de sorte que la question de la durée durant laquelle le bail a été payé sans incident peut demeurer indéterminée. Le congé n'était en conséquence clairement pas abusif. De même, le fait que l'appelant n'ait pas établi en première instance que l'acompte de chauffage et d'eau chaude avait été porté de 270 fr. à 310 fr. ne permet pas de retenir que le montant réclamé dépassait largement le montant en souffrance, de sorte que là non plus un abus de droit au sens de la jurisprudence susmentionnée est clairement exclu. L'appel doit être admis sur ce point.

#### **E. 6**

La réalisation des conditions de l'art. 257d CO ayant été établie à satisfaction par les preuves fournies par l'appelant et les objections des intimés apparaissant dénuée de fondement au regard d'une jurisprudence et d'une doctrine éprouvée, il y a lieu d'admettre que les conditions d'application de l'art. 257 CPC étaient réalisées et que l'expulsion devait être ordonnée en application de cette disposition. Dite expulsion doit être ordonnée également à l'égard de l'intimé Q. \_\_\_\_\_, dès lors qu'il a été établi qu'il est demeuré partie au contrat de bail en cause (cf. c. 2b ci-dessus). L'ordre d'évacuer doit être assorti de la mention de l'art. 343 al. 1 let. d CPC conformément aux conclusions prises par l'appelant (cf. Bohnet, CPC commenté, op. cit., n. 26 ad art. 257 CPC, p. 1010).

#### **E. 7**

Dès lors que l'appel est entièrement admis, les intimés doivent supporter les frais judiciaires de première instance, par 280 fr., rembourser à l'appelant l'avance de ces frais et lui verser en outre des dépens, par 300 fr., soit un montant total de 580 fr. (art. 106 et 111 al. 2 CPC).

#### **E. 8**

En conclusion, l'appel doit être admis et l'expulsion des intimés ordonnée, ceux-ci devant verser à l'appelant 580 fr. à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais de première instance. Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5), sont mis à la charge des intimés, qui succombent dans le présent appel (art. 106 al. 1 CPC). Obtenant gain de cause, l'appelant a droit à des dépens de deuxième instance, fixé à 500 fr. (art. 106 al. 1 CPC) et au remboursement de son avance de frais, par 200 fr. (art. 111 al. 2 CPC), soit un montant total de 700 francs.

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