

VD_FINDINFO HC / 2011 / 690 vom 13. Januar 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-01-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___690

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 690 du 13 janvier 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 690 del 13 gennaio 2012

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

a) L'ordonnance attaquée a été rendue le 9 août 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) Le litige porte en l'occurrence sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix déclarant irrecevable une requête d'expulsion fondée sur un défaut de paiement de loyers, au motif que les conditions d'application de la procédure pour cas clair au sens de l'art. 257 CPC, qui fonde sa compétence (cf. art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ [Code de droit privé judiciaire du 12 janvier 2010, RSV 211.02]), ne seraient pas réalisées. 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 2003 III 83 et les réf. citées). En l'espèce, le loyer mensuel des locaux litigieux s'élève à 5'100 fr., forfait pour frais accessoires compris. Alors que l'appelante requiert l'expulsion de l'intimée en application de la procédure pour cas clairs, celui-ci conclut implicitement à pouvoir continuer à utiliser ses locaux, soit au maintien du bail, qui court jusqu'au 31 mars 2014. La valeur litigieuse est donc, eu égard aux principes énoncés ci-avant, supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel. c) Le délai pour interjeter appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), sauf lorsque la procédure sommaire a été appliquée, auquel cas le délai d'appel est de dix jours (art. 314 CPC ; JT 2011 III 83). En l'espèce, la bailleresse a requis l'application de la règle relative au cas clair (art. 257 CPC) et le premier juge a considéré que cette procédure ne pouvait être appliquée (art. 257 al. 3 CPC). La procédure de cas clair étant sommaire, le délai d'appel est de dix jours, même lorsque le premier juge a rendu une décision d'irrecevabilité en application de l'art. 257 al. 3 CPC (JT 2011 III 83, spéc. p. 85). L'appel, interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt, est ainsi recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 jouit d'un plein pouvoir d'examen (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne

2010, n. 2396, p. 435 ; Spühler, in Commentaire bâlois, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 134 ; Hohl, op. cit., n. 2399, p. 435). En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance attaquée a été complété sur la base des pièces au dossier et l'autorité d'appel est en mesure de statuer.

E. 3

a) L'appelante soutient que toutes les conditions d'application de la procédure du cas clair étaient remplies et que le premier juge aurait dû entrer en matière et prononcer l'expulsion de l'intimée. Elle fait valoir que la résiliation du contrat de bail se référait expressément à l'avis comminatoire notifié le 14 mars 2011, de sorte que l'intimée savait quels loyers lui étaient réclamés, et que, celle-ci n'ayant pas versé l'entier de ceux-ci dans le délai qui lui avait été imparti à cet effet, la résiliation de son bail était justifiée. Elle argue en particulier que le fait qu'un premier avis comminatoire a été adressé à l'intimée demeure sans influence sur la validité du second. En bref, la résiliation pour défaut de paiement ne souffrirait d'aucun vice propre à empêcher le juge de statuer selon la procédure pour cas clair. 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, Le droit du bail en procédure civile suisse, op. cit., 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, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zurich 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, CPC commenté, 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, CPC commenté, 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 ; JT 2011 III 146). 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, op. cit., 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, loc. cit., p. 263 ; JT 2011 III 146). Lorsque le locataire saisit parallèlement la commission de conciliation en contestation du congé, le juge de l'expulsion ne peut en principe faire application de l'art. 257 CPC. Il en va toutefois différemment lorsque les motifs invoqués à l'appui de la demande d'annulation du congé sont dénués de fondement (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 (JT 2011 III 146). bb) L'art. 257d al. 1 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 trente jours au moins pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations et de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). L'art. 257d CO présuppose un retard dans le paiement du loyer (Lachat, *Commentaire romand*, Bâle 2003, n. 2 ad art. 257d CO, p. 1332). L'avis comminatoire est dépourvu d'effet s'il porte sur un loyer qui n'est pas encore échu (Lachat, *ibidem*, n. 5 ad art. 257d CO, p. 1333). En d'autres termes, si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de cet article et d'autres qui 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 (Lachat, *Le bail à loyer*, 2 e éd., Lausanne 2008, p. 666 ; CREC I 25 mars 2010/151), la mention du montant de l'arriéré n'étant pas indispensable, l'indication des mois de calendrier suffisant (CdB 2000, p. 107, citant un arrêt du TF du 14 juin 2000). Aux termes de l'art. 7 al. 2 RULV, lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure. Selon la jurisprudence de la cour de céans, l'art. 7 RULV est une faculté donnée au bailleur qui ne peut être exercée que dès le mois qui suit l'échéance du délai que celui-ci a imparti en vain au locataire pour s'acquitter du loyer arriéré. Le bailleur ne peut pas requérir immédiatement, par une mise en demeure à forme de l'art. 257d CO, le

paiement du loyer par trimestre d'avance. Il doit procéder en deux temps, soit d'abord adresser une mise en demeure en cas de retard du paiement du loyer (avec ou sans la menace de la sanction du paiement des loyers par trimestre d'avance), puis communiquer au locataire sa volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance. Ce n'est qu'après cette dernière communication qu'il peut, si les loyers n'ont pas été acquittés trimestriellement d'avance, adresser l'avis comminatoire de l'art. 257d CO. La mise en demeure doit en outre être claire et distincte (CREC I 18 février 2010/89 ; CREC I 28 août 2007/420, résumé in Cahiers du Bail [CdB] 2007, p. 129). cc) Selon la jurisprudence, est inefficace le congé qui ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice (ATF 135 III 441 c. 3.1 et référence, ATF 121 III 156 précité; TF 4C.116/2005 précité). Le Tribunal fédéral donne comme exemple le congé motivé par le défaut de paiement du loyer alors qu'en réalité celui-ci est payé, le congé donné pour de justes motifs qui ne sont pas réalisés, le congé signifié pour une date ne correspondant pas au terme contractuel ou légal et le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante (ATF 121 III 156 précité ; TF 4C.116/2005 précité). Dans un arrêt de principe rendu à cinq juges, la Chambre des recours, se fondant sur ces considérations, a jugé inefficace le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû (du simple au double). La Chambre des recours a motivé cette solution par le fait que le locataire « moyen » qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact. L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un professionnel de l'immobilier, de procéder correctement. Une proportion du simple au double entre le montant effectivement dû et celui réclamé a été jugée disproportionnée (CREC I 18 janvier 2006/89 c. 3 ; confirmé par arrêt rendu à cinq juges CREC I 3 septembre 2010/457 c. 4). c) aa) En l'espèce, il est établi que l'intimée a saisi l'autorité de conciliation dans le délai de trente jours de l'art. 273 al. 1 CO, afin de contester le congé qui lui a été signifié. Conformément à la jurisprudence de la cour de céans, la contestation du congé devant l'autorité compétente ne s'oppose toutefois à ce que l'expulsion soit prononcée selon la procédure pour cas clairs que si les motifs allégués par le locataire dans le cadre de la contestation du congé apparaissent vraisemblables, à défaut de quoi l'expulsion doit pouvoir intervenir dans le cadre d'une telle procédure. Il convient dès lors de déterminer si, au vu des circonstances du cas d'espèce, l'expulsion de l'intimée peut être prononcée en application de l'art. 257 CPC et d'examiner, ce faisant, si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire. bb) Le 9 février 2011, l'appelante a mis en demeure l'intimée pour un montant de 15'300 fr. correspondant aux loyers de novembre 2010 à janvier 2011. L'intimée a effectué le versement correspondant en date du 7 mars 2011, soit dans le délai de trente jours qui lui avait été imparti. Dès lors que le loyer d'août 2010 a été acquitté le 20 août 2010, que des versements de 5'100 fr. ont été effectués les 6 octobre 2010, 3 novembre 2010 et 15 décembre 2010 et qu'un montant correspondant à trois loyers a été versé le 7 mars 2011, on peut considérer que les loyers étaient ainsi acquittés jusqu'en février 2011. Par courrier adressé le 2 mars 2011, soit avant l'échéance du délai fixé par le premier avis comminatoire du 9 février 2011, et reçu par l'intimée après son versement de 15'300 fr., l'appelante a mis en demeure l'intimée de verser un montant de 30'600 fr. correspondant aux loyers de

novembre 2010 à avril 2011 dans un délai de trente jours, à défaut de quoi le bail serait résilié. Au moment où l'avis comminatoire a été reçu par l'intimée, quatre des loyers dont le paiement était requis avaient déjà été acquittés, dont trois dans le délai précédemment imparti par l'appelante elle-même (novembre et décembre 2010, janvier et février 2011). Aussi, la mise en demeure portait sur un montant manifestement supérieur à celui qui était encore dû. Au vu de la différence entre ce qui était réclamé et ce qui était effectivement dû au moment où l'avis comminatoire a été reçu par l'intimée se pose déjà la question de la validité du congé fondé sur l'art. 257d al. 2 CO, d'autant plus que l'appelante n'a pas même attendu l'échéance du délai de paiement imparti par le premier avis comminatoire avant d'en notifier un second, portant en partie sur les mêmes arriérés de loyers. cc) Au demeurant, l'appelante a admis qu'un loyer supplémentaire avait été versé par l'intimée en date du 4 avril 2011, soit dans le délai de grâce imparti par le second avis comminatoire (mémoire d'appel, ch. 5.18, p. 7). Ce montant doit être imputé sur le mois de mars 2011. Il en résulte que tous les loyers échus au 2 mars 2011 ont été acquittés par l'intimée dans les délais impartis par les deux avis comminatoires, sous réserve du loyer du mois d'avril 2011, pour autant toutefois que celui-ci ait été exigible à cette date. La résiliation valable du bail en application de l'art. 257d al. 2 CO suppose par conséquent que le loyer du mois d'avril 2011 ait été exigible au moment où l'avis comminatoire a été adressé à l'intimée, soit au 2 mars 2011. A ce propos, l'appelante fait valoir que le loyer d'avril 2011 était exigible, dès lors que les loyers étaient dus par trimestre d'avance, comme cela avait été annoncé à l'intimée par ses courriers des 7 et 24 septembre 2011. Il ressort en effet des pièces du dossier que, le 7 septembre 2010, l'appelante a adressé un courrier à l'intimée, lui indiquant qu'elle avait plus de dix jours de retard pour le paiement des loyers d'août et de septembre 2010 et l'informant qu'à défaut de paiement du montant de 10'200 fr. dans un délai de cinq jours, le loyer serait exigible trimestriellement. Au moment de cette mise en demeure, les conditions pour faire usage de la faculté conférée à l'appelante par l'art. 7 al. 2 RULV n'étaient toutefois pas remplies, le retard relatif au loyer de septembre n'atteignant pas les dix jours requis. Par ailleurs, la mise en demeure portait également sur le loyer d'août 2010, dont l'appelante avait admis explicitement quelques jours auparavant, dans son courrier du 26 août 2010, qu'il avait été acquitté le 20 août 2010. Un montant deux fois plus élevé que celui qui était effectivement dû a ainsi été exigé de la part de l'intimée. Dans ces circonstances, il n'est pas exclu d'admettre que l'intimée pouvait être dissuadée de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré, dont elle ne disposait peut-être pas, et qu'elle n'a pas à subir de désavantages, par exemple sous la forme d'une obligation de payer son loyer par trimestre d'avance, du fait de n'avoir pas acquitté un tel montant dans le délai imparti par l'appelante, dont il est au demeurant pas certain qu'il ait été convenable au sens de l'art. 107 CO, dès lors qu'il n'était que de cinq jours. Le 24 septembre 2010, l'appelante a annoncé à l'intimée que les loyers seraient désormais dus par trimestre d'avance ; elle n'a toutefois pas mis en demeure l'intimée pour un quelconque montant, ni ne lui a imparti de délai pour effectuer un versement. Elle a maintenu au reste que deux loyers lui étaient dus, ce qui est contredit par son propre courrier du 26 août 2010. Il en découle que la question de savoir si l'appelante a agi conformément au prescrit de l'art. 7 al. 2 RULV, de sorte que les loyers seraient exigibles trimestriellement, et que, par conséquent, celui du mois d'avril 2011 aurait été exigible au moment de l'avis comminatoire du 2 mars 2011, n'a pas le caractère évident exigé par l'art. 257 CPC. La situation juridique n'étant en définitive pas claire quant au fait de savoir si l'intimée était effectivement en défaut de paiement à l'échéance du délai imparti par le second avis comminatoire, l'expulsion ne saurait intervenir dans le cadre de la

procédure pour cas clairs. dd) Il résulte de ce qui précède que le moyen de l'appelante, mal fondé, doit être rejeté. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner si l'intimée a invoqué valablement la compensation, son expulsion selon la procédure de protection pour cas clairs étant déjà exclue pour les motifs qui précèdent.

E. 4

En conclusion, l'appel est rejeté et l'ordonnance confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'306 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2008, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante. L'intimée a droit à des dépens de deuxième instance, qui doivent être arrêtés à 1'500 fr. (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]).

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