

VD_FINDINFO HC / 2012 / 101 vom 9. Februar 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-02-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___101

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 101 du 9 février 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 101 del 9 febbraio 2012

Regeste

LOYER, DEMEURE DU DÉBITEUR, RÉSILIATION IMMÉDIATE, PROCÉDURE SOMMAIRE | 257d CO, 257 CPC

Erwägungen

E. 1

a) Depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). La date d'envoi par le tribunal est déterminante, à l'exclusion de la date de réception par l'une ou l'autre des parties (ATF 137 III 130). En l'occurrence, la décision querellée a été notifiée le 23 décembre 2011 aux parties de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC. b) Sont notamment attaques par la voie de l'appel les décisions finales et les décisions incidentes de première instance dans les causes non patrimoniales (art. 308 al. 1^{er} let. a CPC) ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Savoir si une décision sera susceptible d'appel ou de recours stricto sensu dépendra ainsi de la valeur litigieuse et de la nature desdites décisions. A cet égard, l'art. 236 CPC dispose qu'une décision est finale si elle met fin au procès soit en tranchant le fond, soit en raison d'un motif de procédure (Tappy, Les voies de droit du nouveau CPC, in JT 2010 III 119), fût-ce in limine litis (Rétornaz, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 357). En l'espèce, le premier juge, statuant sur une requête dans la procédure applicable aux cas clairs, a rendu une décision de non-entrée en matière en application de l'art. 257 al. 3 CPC. Le caractère final d'une telle décision peut prêter à discussion. Avec Tappy (CPC commenté, n. 6 ad art. 236 CPC), on admettra que la non-entrée en matière met fin au procès pour un motif assimilable au sens large à une irrecevabilité (cf. à cet égard également Bohnet in CPC commenté, n. 23 ad art. 257 CPC, qui est d'avis que le juge doit refuser d'entrer en matière et déclarer la demande irrecevable si le juge considère que la protection ne peut pas être accordée) et que cette décision est ainsi susceptible d'appel si la cause est non patrimoniale ou que la valeur litigieuse atteint 10'000 fr. ou de recours stricto sensu dans le cas contraire. c) En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. 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 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II

147 c. 1). En l'espèce, le loyer mensuel s'élève à 1'300 fr. par mois de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte. La voie de l'appel est dès lors ouverte. d) L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Pour déterminer quel est le délai d'appel applicable, il convient donc de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue. En l'espèce, le bailleur a requis l'application de la procédure dans les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire, le délai d'appel est de dix jours. Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est ainsi formellement recevable.

E. 2

a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut ainsi revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissée 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. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, Procédure civile, t. II, 2^{ème} éd., 2010, n° 2396 p. 435; Spühler, Basler Kommentar, n° 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel"). L'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement les constatations de fait et l'appréciation des preuves de la décision de première instance (Hohl, op. cit., n° 2399 p. 435). b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et 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, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). En l'espèce, l'appelant n'invoque ni ne produit de faits et moyens de preuves nouveaux de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner si les conditions de l'art. 317 CPC sont réalisées.

E. 3

L'appelant reproche au premier juge de ne pas être entré en matière sur la requête d'expulsion alors qu'à réception de la mise en demeure, les locataires étaient en mesure d'identifier la dette à éteindre pour éviter la résiliation de leur contrat de bail à loyer. a/a) Aux termes de l'art. 257d CO, 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). Il appartient au bailleur qui entend se prévaloir d'une résiliation extraordinaire pour défaut de paiement d'apporter la preuve que les conditions sont réalisées (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, n. 4 ad art. 14 LEPBL p. 192). Selon la jurisprudence, la sommation de payer du bailleur, au sens de l'art. 257d al. 1^{er} CO, doit être claire et précise sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion (TF 4A_296/2008 du 29 juillet 2008 p. 8, CdB 2009 p. 8; TF 4A_299/2011 du 7 juin 2011 c. 4). Cela peut intervenir soit par l'indication d'un montant d'arriéré précis, pour

autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (TF, arrêt du 14 juin 2000, CdB 2000, pp. 107 ss., spéc. p. 109; CREC I 1^{er} avril 2011/120 c. 4 et réf.; Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e éd., 2008, p. 666). Est inefficace le congé donné alors que la sommation ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision (TF 4A_134/2011 du 23 mai 2011 c. 3). Il importe dès lors peu que les intimés n'aient pas saisi la Commission de conciliation dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO, la nullité ou l'inefficacité pouvant en principe être constatés en tout temps – même à défaut de saisine de l'autorité de conciliation dans le délai légal – par toute autorité valablement saisie, soit essentiellement l'autorité chargée de prononcer l'expulsion (ATF 121 III 156 c. 1c; TF 4 C.430/2004 du 8 février 2004, SJ 2005 I 310 c.3.2.1). a/b) Aux termes 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 (al. 1 let. a) et que la situation juridique est claire (al. 1 let. b). Cette procédure est exclue lorsque l'affaire est soumise à la maxime d'office (al. 2). Enfin, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). La procédure du cas clair est une procédure sommaire qui permet d'obtenir rapidement une décision sur le fond. Les règles des art. 252 à 256 CPC sont applicables. Le juge ne peut pas refuser de se saisir, mais il doit rendre une décision définitive rapidement. Si les conditions de l'expulsion sont remplies, il donne l'ordre au locataire d'évacuer les lieux. Si le locataire conteste la résiliation du bail et rend vraisemblable 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. 243ss CPC (Hohl, op. cit., n. 1454, p. 263). La protection dans les cas clairs est soumise aux conditions suivantes (cf. Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, FF 2006 p. 6959; Sutter-Somm/Lötscher, *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsg, p. 1468 ss; JT 2011 III 146) : - Les faits ne sont pas litigieux. Si le défendeur conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs peut plus difficilement être accordée. Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance des 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. - Les faits sont susceptibles d'être immédiatement prouvés. En principe, la preuve est rapportée par titre (art. 254 al. 1 CPC). Toutefois, d'autres moyens de preuve sont recevables si leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (art. 254 al. 2 let. a). Il faut que la preuve complète puisse être apportée avec ces moyens de preuve limités. 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. - La situation juridique est claire. Tel est le cas 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). b) Le premier juge a estimé qu'il ne pouvait entrer en matière sur la requête d'expulsion en application de la procédure en protection des cas clairs dans la mesure où l'avis comminatoire envoyé aux intimés n'indiquait pas clairement quel était l'arriéré de loyer impayé, de sorte qu'ils n'avaient d'autre choix que de vérifier les paiements de tous les loyers échus en 2010. Il a en outre considéré que la production du relevé de compte du 20 octobre 2011 ne changeait en rien l'appréciation de la situation dès lors que c'est bien l'avis comminatoire qui doit indiquer clairement quel est l'objet de la mise en

demeure et qu'il n'était pas possible de compenser un manque de clarté de l'avis comminatoire par l'envoi d'un relevé de compte, ce d'autant plus quand ce relevé était envoyé huit mois après l'avis comminatoire comme en l'espèce. c) En l'espèce, il est exact que les intimés, à réception de l'avis comminatoire, pouvaient aisément déterminer quel montant était encore dû, soit 1'300 francs. Par contre, l'avis n'indique pas à quel mois ce montant correspond, seule une mention "solde à nouveau au 31 décembre 2010" y figurant. D'après l'appelant, il s'agit nécessairement du mois de décembre 2010. On ne saurait cependant suivre ce raisonnement. Sur le même document figurent les libellés "solde à nouveau", "Appel JANVIER" et "Appel FEVRIER". A la lecture de cet avis, le locataire ne doit pas nécessairement comprendre que le mois de décembre 2010 est en souffrance, mais plutôt qu'après imputation, l'intégralité des loyers dus depuis le début du bail le 1^{er} août 2004 n'a pas été réglée. Il ressort d'une pièce produite en cours de procédure, soit l'extrait de compte du 20 octobre 2011 pour la période du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010, laquelle n'a que peu de force probante, que les intimés ont régulièrement payé leur loyer et qu'au moment de la mise en demeure, seul le loyer de décembre 2010 était encore dû. Il n'en demeure pas moins qu'à réception de l'avis, les intimés n'avaient pas d'autre choix que de vérifier les paiements de tous les loyers échus au 31 décembre 2010 pour savoir lequel n'avait pas été versé, ce qui n'est pas admissible au regard de la jurisprudence précitée. Pour ce motif, l'avis comminatoire ne peut mentionner un solde reporté sans indication du mois en souffrance et c'est à bon droit que le premier juge a refusé d'entrer en matière. Mal fondé, le moyen doit être rejeté.

E. 4

L'appelante soutient encore qu'une requête d'expulsion qui aurait été admise sous l'empire de l'ancien droit doit nécessairement aboutir à une ordonnance d'expulsion lorsque le juge de paix est saisi d'une requête en cas clairs à forme de l'art. 257 CPC, sous peine d'inciter les bailleurs à saisir systématiquement le Tribunal de baux par voie de mesures provisionnelles en évacuation, alors même que telle n'était pas la volonté du législateur lorsqu'il a élaboré l'art. 5 al. 1^{er} ch. 30 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.02). La décision du premier juge comme le présent arrêt reposent sur une jurisprudence constante de la Chambre des recours, élaborée sous l'empire de la LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme), abrogée par le CDPJ entré en vigueur le 1^{er} janvier 2010. L'appelant ne saurait dès lors prétendre que c'est en raison d'exigences supplémentaires liées à l'art. 257 CPC et non souhaitées par le législateur qu'il se voit refuser l'expulsion en procédure sommaire. Le moyen est mal fondé et doit être rejeté.

E. 5

En conclusion, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le prononcé confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]) sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à déposer une réponse.