

VD_FINDINFO HC / 2012 / 325 vom 7. Mai 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-05-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___325

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 325 du 7 mai 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 325 del 7 maggio 2012

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

er avril 2020. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel. Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours. Déposé le 28 mars 2012, l'appel l'a été en temps utile.

E. 2

a) L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, in CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). 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 e éd. Berne 2010, 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 ; Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 310 CPC). 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) 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). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf. citées). Des novae peuvent par ailleurs être en principe librement introduits dans les causes régies par la maxime inquisitoire illimitée, par exemple sur la situation des enfants mineurs en droit matrimonial (Tappy, op. cit., in JT 2010 III 136-137 ; Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 296 CPC et les réf. citées). Il en découle que, s'agissant des pièces produites en deuxième instance, seules sont recevables celles qui sont postérieures à l'audience de première instance, sous réserve de la pièce 3 produite par l'intimé à l'appui de sa requête d'exécution anticipée. Le contenu des pièces postérieures à l'audience de première instance a ainsi été retenu dans la mesure où il était pertinent pour l'examen de la cause.

E. 3

a) Dans un premier moyen, l'appelante soutient que la résiliation de son bail est nulle, dès lors qu'elle est intervenue le dernier jour du délai de paiement fixé dans l'avis comminatoire du 13 octobre 2011. b) Selon 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 ; le 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'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). Si l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat, op. cit., pp. 670-671). Il en va notamment ainsi lorsque le congé a été notifié et reçu avant l'expiration du délai comminatoire. Toutefois, si le congé est envoyé le dernier jour du délai comminatoire, mais qu'il est reçu ultérieurement, il est valable pour autant que le locataire ait pu disposer de trente jours pleins pour s'acquitter de l'arriéré (TF 4C.96/2006 du 4 juillet 2006 c. 2.2 et les réf. citées, publié in Mietrechtspraxis 2006, p. 187). Il peut être abusif par ailleurs de la part du locataire d'invoquer l'inefficacité du congé donné le dernier jour du délai comminatoire, lorsqu'il n'a en toute hypothèse jamais eu l'intention de s'acquitter du loyer (TF 4C.124/2005 du 26 juillet 2005 c. 3, publié in Droit du bail 2006, n. 5). Dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral a ainsi considéré que le locataire, qui n'avait effectué aucun versement, même partiel, pendant le délai comminatoire ou après son expiration, ne s'était jamais acquitté du moindre loyer et n'entendait manifestement pas régler les loyers arriérés pendant le délai comminatoire imparti, adoptait une attitude contraire tant à l'esprit de l'art. 257d CO qu'aux règles de la bonne foi en invoquant le caractère prématuré d'une résiliation qui lui était parvenue le dernier jour du délai comminatoire. c) En l'espèce, la résiliation de bail a été signifiée à l'appelante et à son administrateur unique par envois recommandés du 22 novembre 2011, soit le dernier jour du délai fixé par l'avis comminatoire du 13 octobre 2011 pour le versement du montant en souffrance. Ces deux plis ont été retournés à leur expéditeur avec la mention « non réclamé » en date du 1^{er} décembre 2011. C'est dire que l'appelante n'en a pas eu connaissance avant la fin du délai fixé par la mise en demeure et qu'elle aurait eu tout loisir de s'acquitter de l'arriéré dû jusqu'à l'échéance dudit délai. La résiliation apparaît dès lors pleinement valable. On relèvera au surplus que l'appelante n'a pas versé le moindre montant pendant le délai comminatoire et qu'elle n'entendait manifestement pas payer son arriéré de loyer de treize mois dans ce même délai dès lors qu'elle a commencé à s'acquitter de celui-ci, par 2'800 fr., plus d'un mois après l'expiration de son bail et le dépôt d'une requête d'expulsion par son bailleur. En outre, sur les treize loyers qui lui étaient réclamés, l'appelante ne s'était acquittée que de trois d'entre eux au moment où l'ordonnance d'expulsion a été rendue. Dans ces circonstances, même à supposer que l'on considère que la résiliation serait affectée d'un vice, il y aurait lieu de constater que l'appelante adopte un comportement abusif en invoquant le caractère prématuré – d'un jour – de la résiliation qui lui a été signifiée. Mal fondé, le moyen de l'appelante doit être rejeté.

E. 4

a) Dans un second moyen, l'appelante fait valoir que la mise en demeure portait sur un montant disproportionné par rapport à l'arriéré de loyers effectivement dû, de sorte que

l'avis comminatoire n'était pas clair et exprès. L'appelante en déduit que la résiliation est nulle. b) 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 du calendrier impayés (Cahiers du bail 2000, p. 107, et la réf. citée). Au besoin, l'avis précisera un décompte détaillé des loyers en souffrance (cf. Lachat, op. cit., p. 666 ; Wessner, in Droit du bail à loyer, commentaire, Bâle 2010, n. 17 ad art. 257d CO et les réf. citées). Si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO et d'autres qui la permettent, l'avis comminatoire 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, op. cit., p. 666 ; CACI 30 mai 2011/97 ; CREC I 3 septembre 2010/457 ; CREC I 25 mars 2010/151). 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 les réf. citées). 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). Dans un arrêt de principe rendu à cinq juges, la Chambre des recours a également 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. Cette jurisprudence a été confirmée depuis lors à plusieurs reprises par la Chambre des recours et par la Cour de céans (CREC I 18 janvier 2006/89 c. 3, confirmé par l'arrêt rendu à cinq juges CREC I 3 septembre 2010/457 c. 4 et par l'arrêt CACI 30 mai 2011/97 ; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement du loyer (art. 257d CO), in JT 2012 III 55 ch. 43). c) En l'espèce, l'avis comminatoire du 13 octobre 2011 distinguait clairement les loyers arriérés (treize mois à 2'800 fr., soit un montant total de 36'400 fr.) et les travaux d'aménagement des locaux (35'000 fr.). L'appelante pouvait par conséquent sans difficulté reconnaître les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail. Dans son mémoire d'appel, l'appelante fait d'ailleurs d'elle-même la distinction entre les deux sortes de créances (cf. mémoire, ch. 7, p. 6). Il en va de même de son administrateur unique dans son courrier du 20 février 2012 adressé à l'intimé, par lequel, d'une part, il propose de rattraper en quatre trimestriétés de 8'400 fr. l'arriéré de loyer 2011, soit de verser un montant global de 33'600 fr. correspondant précisément au montant réclamé à titre d'arriéré de loyers dans l'avis comminatoire, déduction faite du montant de 2'800 fr. versé le 1^{er} février 2012, et, d'autre part, annonce le versement de sept mensualités de 5'000 fr. au titre de participation aux travaux réalisés pour l'aménagement des locaux, soit précisément le montant de 35'000 fr. réclamé par le bailleur à ce titre. Si l'avis comminatoire différenciait clairement entre la créance relative à l'arriéré de loyers et celle relative aux travaux d'aménagement, il

précisait néanmoins que la totalité du montant réclamé devait être payé avant le 22 novembre 2011, faute de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO. Il en découle que la commination portait sur un montant de 71'615 fr. 60, alors qu'elle ne pouvait porter que sur un montant de 36'400 fr., les frais de rappel et les frais d'aménagement des locaux échappant au domaine d'application de l'art. 257d CO (Colombini, op. cit., ch. 14 et 15 et les réf. citées). Cela étant, dans le cas particulier, l'avis comminatoire a été précédé de deux mises en demeure adressées les 18 avril et 9 juin 2011 portant exclusivement sur les arriérés de loyer ainsi que d'un courrier recommandé du 28 septembre 2011 récapitulant les arriérés de loyer, auxquels venait s'ajouter le montant de 35'000 fr. de participation aux travaux. La locataire était ainsi parfaitement au clair et ne saurait exciper d'un manque de clarté quant aux dettes à éteindre pour éviter la résiliation, sauf à abuser de son droit. La lettre de l'administrateur unique de la locataire du 20 février 2012 montre d'ailleurs, on ne peut plus clairement, qu'il avait compris la distinction entre les deux sortes de dettes, individualisées dans la mise en demeure. Les montants réclamés par le bailleur ayant fait l'objet de distinctions préalables, à l'adresse d'un commerçant avisé, le critère de la disproportion du simple au double ne permet pas de tenir le congé pour inefficace. Contrairement à ce que prétend l'appelante, la jurisprudence précitée de la Chambre des recours et de la Cour d'appel civile (CREC I 18 janvier 2006/89 c. 3 ; CREC I 3 septembre 2010/457 c. 4 ; CACI 30 mai 2011/97) ne s'applique pas au cas d'espèce, dès lors que l'on est pas en présence d'un locataire « moyen », incapable de faire la part des choses, d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré et ainsi contraint à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact, mais en présence d'un locataire dûment informé des montants qui lui étaient réclamés et des dettes à éteindre pour éviter la résiliation. Mal fondé, le moyen de l'appelante doit être rejeté.

E. 5

En conclusion, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance confirmée. Vu l'effet suspensif légal conféré à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et le fait que le délai imparti à l'appelante pour libérer les locaux qu'elle occupe est largement dépassé au moment de la rédaction du présent arrêt, la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai à celle-ci pour libérer ces locaux, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties. L'autorisation d'exécution anticipée prononcée en instance d'appel, qui revient à retirer l'effet suspensif à l'appel et à conférer de manière anticipée un caractère exécutoire de la décision attaquée au sens de l'art. 336 al. 1 let. b CPC (cf. Jeandin, op. cit., nn. 4 et 5 ad art. 315 CPC ; Reetz/Hilber, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, Zurich 2010, n. 23 ad art. 315 CPC), ne peut se concevoir lorsque le délai fixé initialement au locataire pour quitter les locaux qu'il occupe devra à nouveau être fixé par l'autorité de première instance à laquelle la cause doit être renvoyée, sauf à révoquer l'autorisation d'exécution anticipée déjà accordée (cf. Reetz/Hilber, op. cit., n. 41 ad art. 315 CPC). En l'espèce, le délai imparti par l'ordonnance à l'appelante pour libérer les locaux qu'elle occupe est largement dépassé, de sorte que la cause doit être renvoyée au premier juge pour qu'il fixe un nouveau délai. L'intimé ne saurait dès lors se prévaloir du caractère exécutoire de la décision attaquée tant qu'un nouveau délai n'aura pas été fixé à l'appelante pour quitter les locaux. Il en découle que la requête d'exécution anticipée est sans objet. Il n'est pas perçu d'émolument pour la requête d'exécution anticipée (art. 77 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]). Les frais judiciaires de l'appel, arrêtés à 1'364 fr. (art. 62

al. 1 et 3 TFJC), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel.

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