

VD_FINDINFO HC / 2012 / 335 vom 23. Mai 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-05-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___335

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 335 du 23 mai 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 335 del 23 maggio 2012

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

a) L'ordonnance attaquée a été rendue le 30 mars 2012, 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 ; ATF 137 III 127 ; ATF 137 III 130 ; Tappy, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 ss ad art. 405 CPC). b) Le litige porte en l'occurrence sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix rejetant une requête d'expulsion fondée sur un défaut de paiement de loyers. 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 150 francs. Alors que Fonds de prévoyance X._____ requiert l'expulsion de Z._____ Sàrl, celle-ci souhaite apparemment pouvoir continuer à utiliser ses locaux, soit le maintien du bail qui a été conclu pour une durée indéterminée, mais peut être résilié pour la fin d'un mois, moyennant un préavis de trois mois. La valeur litigieuse est donc, eu égard aux principes énoncés ci-avant, de 5'400 fr. (36 x 150 fr.), ce qui ouvre la voie du recours. Seule la voie du recours étant ouverte en l'espèce, conformément d'ailleurs à l'indication des voies de droit au pied de l'ordonnance attaquée, il y a lieu de traiter l'« appel » comme un recours (CREC 30 décembre 2011/270). Le délai pour l'introduction du recours 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, la bailleresse 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 de recours n'est que de dix jours. Déposé le 4 avril 2012 par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable à la forme.

E. 2

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 12 ad art. 319 CPC) ; elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl,

Procédure civile, Tome II, 2 e éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452). S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (Loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral, RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissé guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant ; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1).

E. 3

a) La recourante soutient que les conditions légales de l'art. 257d CO étaient remplies pour la résiliation du bail, sa mise en demeure du 1^{er} septembre 2011 contenant l'avis comminatoire exigé par cette disposition et l'intimée n'ayant effectué aucun versement, dans le délai de trente jours qui lui était imparti, pour régler l'arriéré de loyers réclamé. b) aa) 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, Le bail à loyer, Lausanne 2008, pp. 670-671). 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 Chambre 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 (sur le tout : CACI 13 janvier 2012 c. 3b/cc et les réf. citées ; CREC I 25 mars 2010/151, in Cahiers du Bail [CdB] 2010, p. 141 ; CREC I 28 août 2007/420, résumé in CdB 2007, p. 129). bb) 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, notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces, d'autres moyens de preuve (audition de témoins amenés directement par les parties ou brève vision locale) n'étant cependant pas exclus. 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. 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. 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 (sur le tout : JT 2011 III 146 c. 5b/aa et les réf. citées). Si l'expulsion pour défaut de paiement de loyer au sens de l'art. 257d CO relève en principe de la procédure simplifiée, rien ne s'oppose à ce qu'il soit procédé selon la procédure de cas clair lorsque les conditions légales en sont remplies. 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 (sur le tout : JT 2011 III 146 c. 5b/aa et les réf. citées ; également Bohnet, Expulsion par la voie du cas clair (5A_645/2011), Newsletter bail.ch février 2012). c) En l'espèce, la recourante a certes exigé de l'intimée, dans son avis comminatoire du 1^{er} septembre 2011, qu'elle paie ses loyers à venir par trimestre d'avance. Cela étant, la mise en demeure indiquait expressément qu'elle portait sur un montant de 300 fr. correspondant aux loyers impayés des mois d'août et de septembre 2011 et ceux-ci étaient bien échus au moment où l'avis comminatoire a été adressé à l'intimée, le contrat de bail prévoyant que les loyers mensuels sont payables d'avance. Dans la mesure où l'intimée ne s'est pas acquittée de l'arriéré de loyers réclamé dans le délai fixé, la résiliation de bail est intervenue valablement. La question de savoir si la recourante a fait usage de la faculté réservée par l'art.

E. 7

al. 2 RULV, tout comme celle de savoir si, dans l'affirmative, elle aurait respecté les modalités prévues par cette disposition, n'a guère de pertinence en l'espèce, les loyers visés par l'avis comminatoire étant en tout état de cause échus au moment où celui-ci a été adressé à l'intimée. Aussi le premier juge aurait-il dû prononcer l'expulsion de l'intimée dès lors que les conditions de l'art. 257 CPC étaient remplies, l'état de fait étant susceptible d'être immédiatement prouvé et la situation juridique étant claire. Bien fondé, le moyen de la recourante doit être admis. 4. En conclusion, le recours doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que l'expulsion est prononcée dans le sens des conclusions prises par la recourante. Partant, il y a lieu de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'intimée, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties,

un délai pour libérer les locaux qu'elle occupe. Il y a lieu également de réformer la répartition des frais de première instance en ce sens que les frais judiciaires, arrêtés à 300 fr., sont mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), celle-ci devant en outre verser à la recourante la somme de 900 fr. (art. 11 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 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'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Vu le sort du recours, la recourante a droit à des dépens de deuxième instance et à la restitution de son avance de frais, par 400 fr. (art. 8 TDC), à charge de l'intimée. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est admis. II. L'ordonnance est réformée comme il suit : I. ordonne à Z._____ Sàrl de quitter et rendre libres les locaux qu'elle occupe sis [...], au Mont-sur-Rolle, soit un local commercial de 14m2 au rez-de-chaussée ainsi que les éventuelles dépendances remises à bien plaire, cave et/ou galetas dans le délai qui lui sera imparti par le Juge de paix du district de Nyon ; II. dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, elle y sera contrainte par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC, étant précisé que : a) l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du juge de paix ; b) l'office pourra pénétrer dans les locaux objet de cette ordonnance même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée ; III. met les frais judiciaires, par 300 fr. (trois cents francs), à la charge du locataire ; IV. dit que Z._____ Sàrl versera à Fonds de prévoyance X._____ la somme de 900 fr. (neuf cents francs) à titre de dépens et de restitution de l'avance de frais. III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Nyon pour qu'il fixe à Z._____ Sàrl, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux qu'elle occupe conformément au chiffre II/I ci-dessus. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, par 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'intimée. V. L'intimée Z._____ Sàrl doit verser à la recourante Fonds de prévoyance X._____ la somme de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 24 mai 2012 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. Jean-Marc Schlaeppli (pour Fonds de prévoyance X._____) ■ Z._____ Sàrl La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 5'400 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Mme la Juge de paix du district de Nyon Le greffier :