

VD_FINDINFO HC / 2012 / 563 vom 28. August 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-08-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___563

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 563 du 28 août 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 563 del 28 agosto 2012

Regeste

PROCÉDURE SOMMAIRE, SITUATION JURIDIQUE, DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ, RÉSILIATION IMMÉDIATE, BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE, EFFICACITÉ, RÉSILIATION | 257f al. 3 CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). b) Au sens de l'art. 236 CPC sont finales les décisions qui mettent fin au procès par une décision d'irrecevabilité ou une décision au fond (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 236 CPC). En l'espèce, le premier juge a rendu une décision de non-entrée en matière en application de l'art. 257 al. 3 CPC. Cette décision met fin au procès pour un motif assimilable au sens large à une irrecevabilité (Tappy, op. cit., n. 6 ad art. 236 CPC; Bohnet, CPC commenté, op. cit., n. 23 ad art. 257 CPC). Elle constitue ainsi une décision finale (CACI du 9 février 2012/65 c. 1b). c) La valeur litigieuse doit être estimée en tenant compte de la durée d'un procès en procédure simplifiée durant laquelle la locataire aurait la faculté de demeurer dans les locaux litigieux. Eu égard à la durée d'une telle procédure, significativement supérieure à celle d'une procédure sommaire, et au loyer mensuel de 680 fr., il faut considérer que la valeur litigieuse s'élève à plus de 10'000 fr. (art. 92 al. 1 CPC). d) 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.

E. 3

a) L'appelant soutient que la situation juridique est claire au sens de l'art. 257 al. 1 let. b CPC dès lors que l'intimée n'a pas contesté la résiliation qui lui a été notifiée par avis sur formule officielle du 16 mars 2012, celle-ci mentionnant que l'annulation de la résiliation pouvait être demandée dans les 30 jours. 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 (al. 1 let. a) et que la situation juridique est claire (al. 1 let. b). 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 tribunal n'entre pas en matière lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). 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, in 16 e Séminaire de droit du bail, 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, op. cit., 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). 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. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p.168). 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). Cela n'est pas le cas si la résiliation du bail est intervenue pour justes motifs et que les motifs invoqués peuvent donner lieu à discussion (Bohnet, CPC commenté, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC). La situation juridique n'est en général pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en compte de l'ensemble des circonstances comme c'est le cas dans l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123 c. 2.1.2). bb) Le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f CO) et doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir les dommages (art. 257h al. 1 CO). Selon l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. La validité du congé extraordinaire fondé sur l'art. 257f al. 3 CO présuppose la réalisation des quatre conditions cumulatives suivantes : le locataire a violé son devoir de diligence; le bailleur lui a adressé un avertissement écrit; nonobstant cet avertissement, le locataire a persisté à contrevenir à son devoir de diligence et le maintien du contrat est insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 675). La violation du devoir de diligence doit revêtir un certain degré de gravité (Lachat, op. cit., p. 376). Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]), si la résiliation anticipée répond à un motif suffisamment grave. A cette fin, il prend en considération tous les éléments concrets du cas particulier (ATF 132 III 109 c. 2 et réf. citées; Wessner, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 38 ad art. 257f CO). Le caractère insupportable de la poursuite du bail présuppose ainsi une décision d'appréciation du tribunal prenant en compte l'ensemble des circonstances. Le motif suffisamment grave doit en outre se rapporter à un fait ou à une situation qui a été

expressément mentionné dans la protestation écrite signifiée par le bailleur (Wessner, op. cit., n. 32 ad art. 257f CO). Le Tribunal fédéral qualifie d'inefficace la résiliation anticipée donnée sans que toutes les conditions requises par la loi soient réalisées. Sont réputées inefficaces toutes les résiliations de bail qui respectent certes les exigences légales de forme, mais pour lesquelles une condition matérielle, légale ou contractuelle fait défaut. La résiliation donnée en vertu de l'art. 257f al. 3 CO peut être inefficace si les conditions légales le concernant ne sont pas réalisées, par exemple l'absence de violation grave du devoir lié à l'obligation de diligence. L'inefficacité est une forme de nullité. L'inefficacité peut être soulevée en tout temps même si le congé n'a pas été contesté et le juge doit constater l'inefficacité d'office (Lachat, op. cit., p. 729 ; Wessner, op. cit., n. 47 ad 257f CO). c) En l'espèce, le congé extraordinaire a été donné parce que l'intimée n'avait pas donné suite à la sommation qui lui avait été adressée par le bailleur, sous menace de résiliation, de prendre contact avec une entreprise de chauffage pour que celle-ci procède à la purge des radiateurs. On peut se demander si le non-respect de cette sommation constitue une violation grave des devoirs de diligence permettant l'application de l'art. 257f al. 3 CO. Cette question doit donner lieu à une discussion et la situation juridique ne peut être qualifiée de claire au sens de l'art. 257 al. 1 let. b CPC. Le bailleur évoque également le comportement de l'intimée qui "continuait à incommoder les autres locataires" comme motif de résiliation. S'il est vrai que la gérance a fait part à la locataire de plaintes émanant de ses voisins, il ne ressort pas des pièces du dossier, en particulier de la lettre du 7 mars 2012, que la locataire ait été menacée de résiliation si elle ne changeait pas de comportement à l'égard de ses voisins. Ce motif ne peut dès lors pas être invoqué pour fonder la résiliation intervenue le 16 mars 2012. En outre, l'absence de contestation de la résiliation par l'intimée ne saurait justifier l'application de la procédure sommaire puisque l'inefficacité d'un congé donné selon l'art 257f CO peut être constatée en tout temps et doit être relevée d'office par le juge. Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que la situation juridique n'était pas claire et a refusé d'entrer en matière. Mal fondés, les griefs de l'appelant doivent être rejetés.

E. 4

En conclusion, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et la décision confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 763 fr (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art.106 al. 1 CPC). Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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