

VD_FINDINFO HC / 2012 / 664 vom 23. Oktober 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-10-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___664

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 664 du 23 octobre 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 664 del 23 ottobre 2012

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, PROCÉDURE SOMMAIRE, RÉSILIATION, EFFICACITÉ | 257d CO, 257 CPC (CH), 308 al. 1 let. a CPC (CH), 308 al. 2 CPC (CH), 318 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

Pour décider si la voie de l'appel ou du recours est ouverte au regard des art. 308 et 319 CPC, il convient de 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 (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 net s'élevant à 1'053 fr., la valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 francs. Par conséquent, la voie de l'appel est ouverte selon l'art. 308 al. 2 CPC.

E. 2

a) Pour déterminer quel est le délai d'appel (dix ou trente jours), il est nécessaire de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue. En l'espèce, le bailleur ayant requis l'application de la règle relative au cas clair (art. 257 CPC), le premier juge a statué en procédure sommaire selon les art. 252 ss CPC. Le délai d'appel est dès lors de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Déposé le 30 août 2012, l'appel l'a été en temps utile. b) L'appel ordinaire, tel que prévu aux art. 308 ss CPC, a un effet réformatoire, l'effet cassatoire de l'appel n'étant que l'exception réservée à deux situations prévues à l'art. 318 al. 1 let. c CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 318 CPC, p. 1268; Reetz/Hilber, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zurich-Bâle-Genève 2010 [ci-après : ZPO-Komm], nn. 8, 24, 26 ad art. 318 CPC, pp. 2066, 2070-2071). En raison de cet effet réformatoire de l'appel, l'appelant ne doit pas – sous peine d'irrecevabilité – se contenter de conclure à l'annulation de la décision querellée mais doit, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau en vertu de l'art. 318 al. 1 let. b CPC, dans l'hypothèse où elle aurait décidé d'annuler le jugement querellé (Jeandin, op. cit., n. 4 ad art. 311 CPC, p. 1251). c) Dans le cadre d'une procédure d'expulsion, traitée à forme de l'art. 257 CPC, une conclusion en appel tendant à ce que l'expulsion ne soit pas prononcée englobe aussi la conclusion, respectivement doit être interprétée comme tendant à ce que la requête déposée devant le premier juge soit déclarée irrecevable, au motif que l'exigence du cas clair n'est pas réalisée (CACI 30 août 2011/220). En l'espèce, l'appelante n'indique pas

expressément quelles sont ses conclusions. Elle explique vouloir "obtenir un délai supplémentaire, ne serait-ce que pour prouver aux yeux de la loi que ce dont on [l'] accuse n'est pas tout à fait vrai". On comprend ainsi que l'appel tend principalement à la réforme de l'ordonnance, en ce sens que l'expulsion de la locataire ne soit pas prononcée pour le 24 septembre 2012, ce qui est suffisant au regard de la jurisprudence de la Cour de céans. Il est dès lors recevable.

E. 3

a) L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, op. cit., n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1249). 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 (HohI, 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 (HohI, op. cit., n. 2396, p. 435; Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 310 CPC, p. 1249). 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 (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC, p. 1265). 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 (CACI 14 mars 2011/12 c. 2 in JT 2011 III 43). Selon la jurisprudence de la Cour de céans, ces exigences s'appliquent également aux litiges soumis à la maxime inquisitoire; les parties peuvent toutefois faire valoir que le juge de première instance a violé la maxime inquisitoire en ne prenant pas en considération certains faits (CACI 14 mars 2011/12 c. 2 précité). Toutefois, commet un abus de droit en procédure le bailleur qui n'informe pas le juge du paiement du loyer dans le délai comminatoire et qui persiste à requérir l'expulsion du locataire (ATF 125 III 257, JT 1999 II 163 c. 2a; cf. sous l'empire de la LPEBL, CdB 2010 p. 78; Guignard, in Ducret et al., Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 1 ad art. 25 LPEBL, p. 215). Cette jurisprudence, fondée sur une disposition de droit fédéral (art. 2 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]), reste applicable sous l'empire du CPC. Ainsi, des pièces qui tendent à établir un paiement en temps utile sont recevables en appel, au titre non pas d'exception à l'irrecevabilité des nova mais de sanction du fait que la bailleuse n'a pas révélé au juge de paix le paiement effectué auprès de l'office des poursuites (CACI 13 mai 2011/83). En l'espèce, l'appelante a produit un bordereau de pièces supplémentaires pour établir que certains loyers avaient été payés. Elle explique que la gérance lui avait reproché d'avoir fait des versements sans référence et lui avoir transmis les preuves de ces paiements. Ces pièces avaient déjà été transmises à la gérance en réponse à son courrier du 29 mars 2012. L'intimée n'avait pas révélé l'existence de cet échange de correspondances au premier juge. Ces pièces sont dès lors recevables au vu des principes exposés ci-dessus.

E. 4

L'appelante ayant conclu, en substance, à l'annulation de l'ordonnance attaquée, la Cour de céans doit tout d'abord examiner, comme exposé au considérant 2c ci-dessus, la recevabilité de la requête d'expulsion déposée devant le juge de paix au regard de l'art. 257 CPC. a) 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 relatif au CPC, in FF 2006 p. 6959; Bohnet, *Le droit du bail en procédure civile suisse*, in 16 e Séminaire de droit du bail, 2010, 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, in ZPO-Komm, n. 5 ad art. 257 CPC, p. 1468; Göksu, in Brunner/Gasser/Schwander, *Schweizerische Zivilprozessordnung*, Zurich–St-Gall 2011, n. 8 ad art. 257 CPC, p. 1497), 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, p. 1008; 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, pp. 1468-1469). 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*, Bâle 2011, n. 12 ad art. 257 CPC, p. 1008). 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).

b) Si l'expulsion pour défaut de paiement de loyer au sens de l'art. 257d CO relève en principe de la procédure simplifiée (HohI, op. cit., n. 1454, p. 263; Colombini, Note sur l'arrêt CREC 18 février 2011/1 et sur quelques questions liées à la procédure d'expulsion, 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; Hofmann/Lüscher, *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 civile : changement dans la procédure de conciliation resp. procédure en matière de bail en tenant particulièrement compte de l'expulsion*, in *MietRecht Aktuell* 3/2010, pp. 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 (HohI, op. cit., n. 1454, p. 263).

E. 5

a) L'appelante invoque avoir fourni la preuve que certains loyers ont été payés à la suite du courrier que la gérance lui a adressé le 29 mars 2012. b) L'art. 257d 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 30 jours au moins pour les baux d'habitation (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitation avec effet immédiat, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). 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 de calendrier impayés. Au besoin, l'avis précisera un décompte détaillé des loyers en souffrance (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, chap. 27, p. 666; Wessner, in Bohnet/ Montini, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, n. 17 ad art. 257d CO, pp. 229-230 et les réf. citées). La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4). La Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a cependant considéré qu'une sommation réclamant au locataire un montant de 50% supérieur à celui qui est dû ne rend pas le congé inefficace mais constitue un comportement pouvant rendre ledit congé abusif au sens des art. 271 ss CO, ce qui oblige le locataire à le contester dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion. Cet arrêt n'a pas modifié une jurisprudence antérieure selon laquelle une disproportion du simple au double entraînerait en revanche l'inefficacité du congé (CREC I 18 janvier 2006/89; CREC I 3 septembre 2010/457; CACI 2 janvier 2012/1). c) En l'espèce, l'intimée a fait notifier le 4 janvier 2012, par l'intermédiaire de son conseil, un avis comminatoire, par lequel elle réclamait un montant de 8'107 fr. à titre d'arriéré de loyers et provisions pour charges pour le mois de juin 2011 par 979 fr. et les mois d'août 2011 à janvier 2012 par 7'128 francs. Faute de paiement dans le délai comminatoire, ce qui n'est pas contesté par l'appelante, l'intimée a signifié à la partie locataire par avis du 13 février 2012 qu'elle résiliait le bail pour le 31 mars 2012. L'appelante allègue que le montant réclamé n'était pas intégralement dû dès lors que la gérance n'a pas comptabilisé tous ses versements. Elle produit à cet égard différentes pièces, notamment des extraits de PostFinance intitulés "Zahlungsbestätigung E-Finance". Pour l'intimée, ces pièces ne font état que d'un ordre de paiement, lequel n'aurait pas été exécuté. Cet argument tombe à faux. En effet, les extraits indiquent à chaque fois quel est l'ordre qui a été passé ("Gebuchte Transaktionen") mais aussi si l'ordre a été exécuté ("Angelieferte Transaktionen"). Il en ressort ainsi qu'avant l'envoi de la sommation, l'appelante s'est acquittée des montants suivants : 1'188 fr. le 21 juin 2011, 1'288 fr. le 18 juillet 2011, 1'288 fr. le 17 août 2011, 1'288 fr. le 27 septembre 2011 et 2'576 fr. le 21 novembre 2011, soit un total de 7'626 fr. dont 6'340 fr. concernent des montants mentionnés dans l'avis comminatoire. Le montant réclamé dans celui-ci, soit 8'107 fr., est ainsi plus du double du montant effectivement dû qui s'élevait à 1'767 fr. (8'107 fr. – 6'340 fr.), ce qui rend le congé inefficace. Au vu de ce qui précède, le moyen de l'appelante est fondé et la requête d'expulsion doit être déclarée irrecevable. En effet, le bailleur ayant agi selon la procédure de cas clair (art. 257 CPC), sa requête ne peut pas être déclarée mal fondée : c'est le demandeur qui requiert la protection par la voie sommaire; si cette voie n'est pas applicable, il n'est pas entré en matière sur la requête; la simple conclusion en rejet par le défendeur ne permet pas un prononcé de

mal-fondé (cf. Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 24 ad art. 257 CPC, p. 1010; JT 2011 III 146 c. 5b/bb).

E. 6

En définitive, l'appel doit être admis et il y a lieu de statuer à nouveau dans le sens des considérants précédents. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 354 fr. 20, sont mis à la charge de la partie bailleresse. La locataire ayant agi seule dans sa propre cause, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens de première instance. L'intimée, qui succombe, doit supporter les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]; art. 106 al. 1 CPC), qu'elle doit verser à l'appelante à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

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