

VD_FINDINFO HC / 2013 / 151 vom 5. März 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-03-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___151

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 151 du 5 mars 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 151 del 5 marzo 2013

Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION, ABUS DE DROIT, TERME COMMINATOIRE, EXPULSION DE LOCATAIRE, LOYER, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ | 257d CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

let. a CPC), l'appel est recevable.

E. 2

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). Dans le cas d'espèce, les appelants concluent en sus de l'annulation et de la mise à néant de l'ordonnance entreprise au déboutement de toute autre ou contraire conclusion de la partie adverse. On comprend dès lors que l'appel tend à la réforme de l'ordonnance, en ce sens que l'expulsion des locataires ne soit pas prononcée, ce qui est suffisant au regard de la jurisprudence de la Cour de céans.

E. 3

a) L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. 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, 2e éd., 2010, no 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., no 2396, p. 435; Spühler, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »). 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 et réf. citées). En l'espèce, les appelants n'ont pas démontré que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC étaient réalisées, de sorte que les pièces qu'ils ont produites en deuxième instance sont irrecevables dans la mesure où elles ne figurent pas déjà au dossier.

E. 4

a) Les appelants dénoncent un comportement de la partie adverse constitutif d'abus de droit et contraire aux règles de la bonne foi. Ils font valoir que la requête d'expulsion a été introduite, alors qu'une procédure de conciliation était en cours s'agissant du remboursement de travaux entrepris dans les locaux loués, et reprochent à la partie adverse de ne pas avoir informé le juge, lors de l'audience du 13 décembre 2012, que les arriérés de loyer étaient entièrement payés. b) 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). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). c) En l'espèce, les appelants ne contestent pas avoir été en retard dans le paiement du loyer réclamé et ne pas s'être acquittés des montants dus dans le délai comminatoire. Ils n'établissent en tout cas pas le contraire. L'art. 257d CO donnait dès lors le droit à l'intimée de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait valablement le 24 juillet 2012 pour le 31 août 2012. Par ailleurs, l'expulsion a été requise le 3 septembre 2012, soit après l'expiration du bail (Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e éd., Lausanne 2008, note infrapaginale 88, p. 816). Vu la règle de l'art. 257d CO, il est sans importance que les appelants aient finalement réglé leur arriéré de loyers. On ne saurait donc voir un comportement abusif de la partie intimée dans le fait qu'elle n'ait pas informé le juge de l'expulsion en audience du 13 décembre 2012 que les arriérés de loyer étaient finalement entièrement payés. d) Selon la jurisprudence, même si le congé donné en cas de demeure du locataire (art. 257d CO) est annulable en vertu des art. 271 ss CO, à l'exception des motifs prévus à l'art. 271a al. 1 let. d et e CO (art. 271a al. 3 let. b CO), une telle annulation en application de l'art. 271 al. 1 CO n'est admise qu'exceptionnellement. Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi, des circonstances particulières étant nécessaires (ATF 120 II 31 c. 4b). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû, ou si le montant impayé est insignifiant, ou encore si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire – ce qui est le cas, selon la doctrine et la jurisprudence, si le paiement intervient un ou deux jours après l'échéance du

délai comminatoire, sauf circonstances spéciales (TF 4A_361/2008 du 26 septembre 2008, publié in Droit du bail [DB] 2008, no 18, p. 40; Wessner, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 43 ad art. 257d CO, p. 238; Lachat, op. cit., p. 672) –, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer. Le congé est également abusif si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration du délai comminatoire (TF 4C_35/2004 du 27 avril 2004 c. 3.1, publié in SJ 2004 I 424; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2.2). On ne voit en l'état aucun motif d'annulabilité du congé, étant rappelé qu'en cas de demeure du locataire, l'existence d'une procédure de conciliation pendante ne constitue pas un tel motif. On ignore du reste à quel moment les arriérés ont effectivement été payés. e) Les appelants font encore valoir que l'ordonnance entreprise les priverait de la possibilité de poursuivre la procédure engagée devant la Commission de conciliation et de faire valoir les droits qu'ils prétendent avoir, notamment le remboursement des frais liés aux travaux. Ce grief est infondé, dans la mesure où les appelants sont libres d'introduire une nouvelle procédure afin de demander le remboursement des travaux effectués dans les locaux commerciaux.

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 accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe aux appelants, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 798 fr. (art. 62 al. 1 et 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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