

VD_FINDINFO HC / 2013 / 256 vom 19. April 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-04-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___256

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 256 du 19 avril 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 256 del 19 aprile 2013

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, PRINCIPE DE LA RÉCEPTION, DÉLAI DE GARDE, CONGÉ DE REPRÉSAILLES | 257d CO, 271a al. 1 let. a CO, 138 al. 3 let. a CPC (CH), 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance prononçant une expulsion pour défaut de paiement de loyer. 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 2011 III 43; 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 s'élevant à 3'000 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Interjeté dans les dix jours s'agissant d'une procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est dès lors recevable.

E. 2

a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43). 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 si 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). En l'espèce, les pièces 1 à 10 et 12 produites par l'appelant en deuxième instance figurent dans le dossier de première instance et ne sont pas nouvelles. La pièce 11 est constituée de deux courriers : la lettre du 27 février 2012 du locataire à la bailleuse figure déjà au dossier et la lettre du 6 mars 2012 du locataire à la bailleuse est irrecevable, car elle aurait pu être produite en première instance. Enfin, la pièce 13 est recevable, s'agissant de la décision attaquée.

E. 3

a) L'appelant fait valoir que la mise en demeure du 17 juillet 2012 lui a été envoyée à une ancienne adresse ([...]), qui n'est plus valable juridiquement depuis le 1^{er} mars 2010. Il soutient qu'il a annoncé son départ auprès du contrôle des habitants de Gland le 14 avril 2010 pour prendre domicile à Hergiswil, puis qu'il s'est domicilié dès le 15 septembre 2012 chez sa fille à Lucinges (France), de sorte que la commination a été envoyée à une adresse qui n'était pas valable. b) En cours de bail, le locataire a le devoir d'informer le bailleur des modifications importantes (divorce, séparation, déménagement d'un des époux hors du domicile conjugal, déplacement du domicile familial) qui peuvent avoir une influence sur l'existence du logement de la famille. Ainsi, si les époux vivent dorénavant séparément, il est suffisant d'envoyer l'avis comminatoire à chacun des époux à l'adresse qui valait jusqu'alors comme domicile de la famille, cela pour autant que le bailleur n'ait pas connaissance de la nouvelle adresse de l'époux qui a quitté la demeure familiale (TF 4A_125/2009 du 2 juin 2009 c. 3.4.1, CdB 2009 p. 105). Il n'appartient pas au bailleur de chercher la nouvelle adresse de l'époux qui ne l'a pas communiquée, même si ce bailleur est au courant du fait que les époux vivent séparés (TF 4A_673/2012 du 21 novembre 2012 c. 3, confirmant CACI 1^{er} octobre 2012/450). On peut tirer de cette jurisprudence le principe général qu'il incombe au locataire d'informer le bailleur de son changement d'adresse. c) Dans le cas particulier, la lettre de mise en demeure du 17 juillet 2012 a été envoyée à l'adresse [...], à Gland. Elle est revenue comme non réclamée. Loin d'informer la bailleuse de son changement d'adresse, l'appelant lui avait écrit, respectivement à son mandataire, à répétition reprises concernant leur relation contractuelle, en indiquant comme adresse [...] (cf. lettres des 25 janvier 2012 et 27 février 2012). Il a requis une baisse de loyer devant la Commission de conciliation, en indiquant la même adresse (cf. convocation du 18 avril 2012). Il apparaît de plus que la lettre de résiliation du 3 septembre 2012 envoyée à [...] a bien atteint l'appelant puisqu'il y a répondu le 18 septembre 2012. A cela s'ajoute que si l'appelant est effectivement inscrit au contrôle des habitants de Hergiswil, il n'y réside toutefois pas (cf. lettre du 1^{er} octobre 2012 de l'Office des poursuites de Nyon). Au vu de ce qui précède, l'appelant ne saurait se prévaloir d'une autre adresse que celle qu'il avait lui-même indiquée sans commettre un abus de droit. On doit dès lors retenir, conformément à la jurisprudence, que l'avis comminatoire a été reçu le septième et dernier jour du délai de garde postal (ATF 137 III 208 c. 3.1.3; ATF 119 II 47, JT 1994 I 205), soit le 25 juillet 2012. De surcroît, l'appelant ne prétend pas qu'il a réglé l'arriéré de loyer dans le délai de trente jours qui a commencé à courir au lendemain du 25 juillet 2012. Au contraire, dans sa lettre du 18 septembre 2012 en réaction à la résiliation de bail, il admet qu'il n'a pas payé les loyers concernés, puisqu'il propose de s'acquitter des loyers de février à décembre 2012.

E. 4

a) L'appelant soutient également que l'expulsion constituerait une mesure de représailles à la suite de sa demande de baisse de loyer et d'indemnité pour travaux dangereux. b) Le congé donné au locataire en demeure pourra aussi être annulé s'il constitue un congé de représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO (TF 4C.35/2004 du 27 avril 2004 c. 3.1, in SJ 2004 I 424). Il n'y a cependant rien d'abusif à ce que le bailleur résilie le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer même s'il a – ou a eu – un litige avec ce locataire, que ce litige ait été porté ou non devant l'autorité de conciliation ou judiciaire (art. 271a al. 3 let. b CO; TF 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 c. 2.3.2 et l'arrêt cité; CREC I 31 octobre

2008/502). Ce n'est que dans des circonstances tout à exceptionnelles que l'on peut concevoir qu'un congé donné conformément à l'art. 257d CO puisse être annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO (TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 c. 2; TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 c. 4.2 : des relations difficiles avec la régie ne suffisent pas). Ainsi n'est pas abusif le congé fondé sur le fait que le locataire avait cessé de payer son loyer, même si ce dernier invoquait des bruits excessifs dans l'immeuble (CREC I 31 janvier 2007/48) ou des défauts, sans cependant avoir consigné le loyer conformément aux art. 259g et h CO (TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 c. 2). c) En l'espèce, l'appelant n'établit aucune circonstance exceptionnelle qui permettrait de retenir un abus de droit de la part de la bailleuse. C'est d'autant moins le cas que la sommation du 17 juillet 2012 est intervenue après l'entrée en force de la proposition de jugement de la Commission de conciliation du 8 juin 2012, laquelle tenait dûment compte d'une réduction de loyer en raison des travaux effectués et de la baisse du taux hypothécaire.

E. 5

L'appelant fait valoir que la Commission de conciliation a été saisie et qu'elle n'a pas encore statué. Lorsque le locataire saisit parallèlement la commission de conciliation en contestation du congé, mais que les motifs invoqués à l'appui de la demande d'annulation du congé sont dénués de fondement, le juge de l'expulsion pourra faire application de l'art. 257 CPC, à savoir application de la procédure sommaire en présence d'un cas clair. Certes, selon une partie de la doctrine, il n'y a pas cas clair lorsque la demande d'expulsion est déposée alors que, préalablement, le congé a été ou pourrait être contesté (en ce sens, Lachat, Procédure civile en matière de baux à loyer, 2011, pp. 168-169, qui réserve uniquement les demandes d'annulation de congé anticipé qui n'ont manifestement aucune chance de succès et consacrent un abus manifeste de procédure). Cette approche, trop restrictive, doit toutefois être rejetée. La seule contestation du congé devant l'autorité de conciliation ne saurait impliquer un examen plus restrictif de la notion de cas clair (CACI 18 août 2011/199, JT 2011 III 146; CACI 14 septembre 2011/251, CdB 2012 p. 25). Le moyen tiré de la saisine de la Commission de conciliation est infondé.

E. 6

L'appelant allègue enfin que la date de l'expulsion (18 mars 2012) n'est pas conforme, de sorte que le prononcé est caduc. Le prononcé contient manifestement une erreur de plume, en indiquant que les locaux litigieux doivent être libérés jusqu'au 18 mars 2012 en lieu et place du 18 mars 2013. Cette erreur peut être rectifiée d'office et n'entraîne pas la caducité du prononcé. De toute manière, cela n'a aucune conséquence puisqu'il appartiendra au premier juge, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, de fixer une nouvelle date de libération de l'appartement en raison de l'effet suspensif accordé ex lege au présent appel (art. 315 al. 1 CPC).

E. 7

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 751 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). N'ayant pas été invitée à se déterminer, l'intimée n'a pas droit à des dépens.

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