

VD_FINDINFO HC / 2013 / 300 vom 6. Mai 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-05-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___300

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 300 du 6 mai 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 300 del 6 maggio 2013

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, PROCÉDURE SOMMAIRE, ANNULABILITÉ, RÉSILIATION, EFFICACITÉ, SOMMATION, BAIL À LOYER | 257 CO, 7 RULV, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Le litige porte en l'occurrence sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix déclarant irrecevable une requête d'expulsion fondée sur un défaut de paiement de loyers, au motif que les conditions d'application de la procédure pour cas clair au sens de l'art. 257 CPC, qui fonde sa compétence (cf. art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ [Code de droit privé judiciaire du 12 janvier 2010, RSV 211.02]), ne seraient pas réalisées. 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 83 ; 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 des locaux d'habitation s'élève à 1'680 fr., de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est atteinte.

E. 2

L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). 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'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). 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^{ème} éd., Berne 2010, n. 2399). 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 (HohI, op. cit., n. 2396, p. 435 ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489). 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). L'appelante a produit des copies de résiliations de bail adressées le 15 mars 2013 à l'intimé, ainsi que des plis recommandés revenus en retour et des relevés " Track & Trace " de la poste y relatifs. Ces pièces postérieures à l'audience du premier juge du 14 mars 2013 sont recevables. En revanche, l'attestation du contrôle des habitants du 24 avril 2013, selon laquelle le locataire a quitté la commune de Renens le 31 décembre 2012, est irrecevable dès lors que l'appelante aurait déjà eu la faculté de produire une pièce au contenu identique lors de l'audience du 14 mars 2013.

E. 4

L'appelante se plaint d'une constatation inexacte des faits, le premier juge n'ayant pas retenu que le locataire avait quitté les locaux litigieux. Comme cela est exposé ci-dessous (cf. infra c. 5b), l'éventuel départ du locataire est sans influence sur l'issue du litige. Ce moyen ne peut qu'être rejeté.

E. 5

L'appelante prétend que le premier juge aurait dû appliquer la procédure sommaire dite des cas clairs au sens de l'art. 257 CPC. a) Selon cette disposition le tribunal admet l'application de la procédure sommaire à condition que, d'une part, l'état de fait ne soit pas litigieux, ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a), et que, d'autre part, la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). La jurisprudence et la doctrine admettent que l'expulsion du locataire peut être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées, l'expulsion étant d'ailleurs l'un des exemples d'application de la procédure des cas clairs les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012 c. 3.1.1 et les références citées). La protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC – qui permet d'obtenir rapidement une décision sur le fond – n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, bien que contesté, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, in FF 2006 p. 6959 ; Bohnet, op. cit., n. 10 ad art. 257 CPC ; Meier, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zurich 2010, p. 374-375), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1.1 ; Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozess-ordnung, Zurich 2010, n. 5 ad art. 257 CPC ; Gösku, DIKE Komm-ZPO, Zurich 2011, n. 8 ad art. 257 CPC). 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 138 III 728 c. 3.3 ; ATF 138 III 123 c. 2.1.2). Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà.

Si le premier juge éconduit la partie demanderesse en application de l'art. 257 al. 3 CPC et au motif que les pièces soumises à son examen sont inaptes à prouver immédiatement l'état de fait, le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 c. 5). b) En l'espèce, l'appelante prétend que la situation juridique était claire, une résiliation de bail pour défaut de paiement de loyer s'imposant de façon évidente : dès lors que l'intimé avait quitté la Suisse, l'exigence d'un paiement trimestriel et l'avis comminatoire au sens de l'art. 257d CO pouvaient être simultanés. En réalité, elle n'a pas été en mesure d'établir le départ de l'intimé devant le premier juge et les pièces produites en deuxième instance ne lui sont d'aucun secours dès lors que la cour de céans, se prononçant sur une décision rendue en application de l'art. 257 al. 3 CPC, ne peut revoir l'appréciation du premier juge en se fondant sur de nouvelles pièces même si elles sont recevables (cf. supra c. 5a in fine). De toute manière, un départ de l'intimé n'était pas à celui-ci sa qualité de locataire et ne permettait pas à l'appelante de déroger aux règles relatives à la procédure de résiliation de bail pour défaut de paiement de loyer. Si l'appelante entendait mettre un terme aux contrats de bail, elle devait agir conformément à la jurisprudence applicable en la matière exposée ci-dessous. c) Aux termes de l'art. 257d al. 1 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 30 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 30 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). A la teneur de l'art. 7 RULV, le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire (al. 1). 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, 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 (al. 2). Selon la jurisprudence de la cour 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 (CACI 13 janvier 2012/18 c. 3b/cc et réf. ; CREC I 25 mars 2010/151, Cahiers du bail 2010 p. 141 ; CREC I 28 août 2007/420, résumé in Cahiers du bail 2007 p. 129). En

l'espèce, l'appelante ne pouvait donc pas communiquer à l'intimé l'avis comminatoire et exiger le paiement des loyers par trimestre d'avance le même jour, mais aurait dû procéder en deux étapes. Ainsi, comme l'a retenu à juste titre le premier juge, le congé donné par l'appelante n'était pas valable. d) L'appelante critique encore la motivation subsidiaire du premier juge et soutient qu'une sommation portant sur un montant excessif a pour seule conséquence de contraindre le locataire à contester le congé comme abusif mais non pas à rendre celui-ci inefficace. Selon la jurisprudence, est inefficace le congé qui ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice (ATF 135 III 441 c. 3.1 et les réf. citées). Le Tribunal fédéral donne comme exemple le congé motivé par le défaut de paiement du loyer alors qu'en réalité celui-ci est payé, le congé donné pour de justes motifs qui ne sont pas réalisés, le congé signifié pour une date ne correspondant pas au terme contractuel ou légal et le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante (ATF 121 III 156). Dans un arrêt de principe rendu à cinq juges, la Chambre des recours a également jugé inefficace le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû (du simple au double). La Chambre des recours a motivé cette solution par le fait que le locataire "moyen" qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact (CREC I 18 janvier 2006/89 c. 3) Dans un autre arrêt de principe rendu à cinq juges, la Chambre des recours a précisé, sans la modifier, sa jurisprudence en ce sens qu'il n'était pas arbitraire de considérer qu'une sommation portant sur un montant dépassant de 50 % le loyer effectivement dû n'entraînait pas l'inefficacité du congé mais qu'elle pourrait le rendre abusif au sens des art. 271 ss CO, le locataire étant alors dans l'obligation de contester celui-ci dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion (CREC I 3 septembre 2010/457 c. 4 ; CACI 13 juillet 2012/330 ; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement du loyer (art. 257d CO), in JT 2012 III 55 ch. 43). En l'occurrence, lorsque l'appelante a communiqué l'avis comminatoire, à savoir le 2 juillet 2012, les loyers effectivement dus s'élevaient à 3'580, soit 3'360 fr. pour l'appartement et 110 fr. pour chacune des places de parc (loyers de juin et juillet 2012). L'arriéré réclamé dans la mise en demeure, soit 7'160 fr., correspondait ainsi au double de ce qui était effectivement dû par l'intimé – et non pas à un dépassement de 50% seulement – de sorte que, conformément à la jurisprudence précitée, le congé donné par l'appelante pour non paiement de loyer était inefficace. e) Au vu de ce qui précède, la situation juridique n'avait pas la clarté qu'invoque l'appelante puisque l'avis comminatoire n'a pas été communiqué correctement et qu'il portait, au surplus, sur un montant disproportionné. C'est donc à juste titre que le premier juge a considéré que les conditions de la procédure en cas clairs n'étaient pas remplies et qu'il a déclaré la requête d'expulsion irrecevable en application de l'art. 257 al. 3 CPC.

E. 6

En conclusion, l'appel doit être rejeté, en application de la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 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'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.

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