

# VD\_FINDINFO HC / 2013 / 372 vom 10. Juni 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-06-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2013\\_\\_\\_372](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___372)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 372 du 10 juin 2013

IT: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 372 del 10 giugno 2013

## Regeste

PROCÉDURE SOMMAIRE, EXPULSION DE LOCATAIRE, DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ, BAIL À LOYER, RÉSILIATION | 257d CO, 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 (loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911, RS 220) 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). Le bailleur a requis l'application de la règle relative aux cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge a considéré que cette procédure ne pouvait être appliquée (art. 257 al.

### E. 3

a) L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). 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, t. II, 2 e éd., 2010, n. 2399 p. 435). b) L'appel peut également être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). 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; Spühler, Basler Kommentar, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

#### **E. 4**

L'appelant conteste en substance l'appréciation du premier juge qui a retenu l'inefficacité du congé et déclaré la cause irrecevable en cas clair. En première instance, interpellé par le magistrat, il avait déclaré que cela lui «semblait un cas plus que clair au niveau juridique » et fait référence à l'art. 257 CPC. En appel, il estime avoir donné suffisamment de temps à l'intimé pour se mettre à jour. Il souligne enfin que celui-ci n'est pas opposé à partir. a) Selon l'art. 257 CPC, 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, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, 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 Zivilprozessordnung, 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 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) 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 fln d'un mois (al. 2). Le contenu du texte légal est sans équivoque: le bailleur doit fixer un délai de paiement au locataire et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai le bail sera résilié. Ces indications sont impératives (ATF 117 II 415, JT 1992 I 596; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, pp. 663 ss, spéc. p. 667 ; CACI 8 juin 2011/114). Est inefficace le congé donné sans avis comminatoire (Wessner, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 17 ad art. 257d CO). c) En l'espèce, dans son courrier du 2 juillet 2012, l'appelant a sommé l'intimé de se

mettre à jour « le plus rapidement », sans indication de délai. Il ne soutient pas en procédure que d'autres courriers auraient été adressés au locataire avec un contenu conforme aux exigences de l'art. 257d CO. Il relève avoir attendu le paiement de l'arriéré pendant neuf mois, mais cet argument est sans pertinence s'agissant de la validité de la commination. Peu importe que la résiliation de bail soit effectivement intervenue après le délai de 30 jours de l'art. 257d CO dès lors que l'intimé n'avait pas été informé de son obligation de s'acquitter de l'arriéré dans ce délai. Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelant, le fait que l'intimé ait déclaré en audience ne pas être opposé à quitter son appartement n'y change rien et n'a pas pour effet de réparer le vice affectant la commination et donc la résiliation. d) Au vu de ce qui précède, la situation juridique n'avait pas la clarté qu'invoque l'appelant. 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. 5**

a) Le bailleur prétend par ailleurs que le bail ne « serait jamais entré en vigueur », faute pour le locataire d'avoir constitué une caution et de s'être acquitté de l'intégralité de ses loyers. b) Aux termes de l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire moyennant un loyer. La formation du contrat de bail suppose la réunion de quatre éléments essentiels : une cession de l'usage, une chose, un loyer et une certaine durée (Bohnet/Dietschy, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 58 ad art. 253 CO). Dans le domaine des contrats en général, celui qui subordonne sa volonté de contracter à un accord sur des points secondaires doit le faire savoir clairement (ATF 118 II 32, JT 1993 I 387). c) En l'espèce, il apparaît à ce stade que le contrat de bail à loyer du 7 septembre 2011 a été valablement conclu. Le fait pour le locataire de ne pas honorer certaines obligations posées par le contrat ne rend pas celui-ci nul pour autant. Du reste, les parties ne semblent pas avoir fait de la constitution d'une caution un élément essentiel du contrat. Quoi qu'il en soit, l'absence de bail alléguée par l'appelant aurait pour conséquence d'exclure l'application de l'art. 257d CO. Partant, sur ce point également, la procédure ne saurait être considérée comme relevant des cas clairs au sens de l'art. 257 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 [tarifs des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), seront 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.