

VD_FINDINFO HC / 2013 / 413 vom 1. Juli 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-07-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___413

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 413 du 1 juillet 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 413 del 1 luglio 2013

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, PROCÉDURE SOMMAIRE, SITUATION JURIDIQUE, DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ | 257d CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) 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 (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) 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 2'000 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). b) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, l'ordonnance du 23 avril 2013 a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire. Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est ainsi recevable.

E. 2

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). Il incombe ainsi au plaideur qui désire invoquer les faits ou moyens de preuve nouveaux devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, si bien qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas les avoir invoqués ou produits devant la première instance (Jeandin, op. cit., n. 8 ad art. 317 CPC). Les pièces produites par l'appelant ont déjà été produites en première instance, de sorte qu'elles sont recevables.

E. 3

L'appelant invoque une mauvaise application de l'art. 257 CPC. Les intimés soutiennent en revanche que le locataire n'est pas en mesure de prouver qu'il a payé les loyers réclamés dans la mise en demeure du 23 octobre 2013. a/aa) 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 (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.3.1; SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1). Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne peuvent être immédiatement contredits et qui sont propres à affaiblir la conviction du juge. C'est dans ce sens que l'on doit comprendre que le défendeur doit rendre ses moyens vraisemblables. Il suffit donc que ses moyens ne soient pas dépourvus de consistance. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables comme dans le cadre de la procédure de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (ATF 138 III 620 c. 5.1.1). 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; JT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123 c. 2.1.2; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 5.1.2, rés. in ATF 138 III 620 précité) a/ab) 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO). Il est reconnu en jurisprudence et en doctrine que l'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable: il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 5 et les arrêts cités). Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4). b) Le premier juge a retenu que le locataire n'avait pas établi, ni même rendu vraisemblable, qu'il s'était acquitté des loyers dus aux échéances contractuelles. Les intimés ont également relevé que l'appelant n'avait pas démontré le paiement du loyer. Ces raisonnements ne sauraient être suivis. En effet, conformément à la jurisprudence précitée, on ne peut exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables. Il suffit que ces derniers ne soient pas

dépourvus de consistance, question qu'il convient en l'occurrence d'examiner. Le locataire a affirmé avoir versé neuf loyers en mains de B.S. _____, directement dans le local loué, sans quittance, dès lors que la confiance s'était instaurée entre les parties. Le témoin et client de l'établissement V. _____, entendu lors de l'audience de première instance, a confirmé avoir vu l'appelant verser des sommes à une personne désignée comme étant le patron, tout en précisant que ces versements étaient intervenus il y a trois ou quatre ans déjà, mais en tout cas deux ans. On ne trouve pas au dossier de déterminations de B.S. _____ sur le principe du paiement du loyer sans quittance en raison de la confiance qui aurait pu s'instaurer entre les parties. Par ailleurs, il résulte du dossier que les relations entre l'appelant et son précédent bailleur se sont détériorées dans le courant de l'année 2011. En effet, dans sa requête du 26 décembre 2012, l'appelant explique que, début 2011, son bailleur a exprimé auprès de la gérance sa volonté de remettre son commerce, comprenant le bar que lui même exploite et que la situation s'est ensuite dégradée. Le contenu de ce courrier est confirmé par la lettre du 17 mai 2011 dans laquelle l'appelant explique à X. _____ SA avoir effectué des travaux dans le bar loué et expose des propositions de remise du commerce. De plus, par proposition de jugement du 16 janvier 2012, la commission de conciliation a dit que le congé donné par B.S. _____ à F. _____ le 15 octobre 2011 pour le 16 novembre 2011 était inefficace. Elle a considéré, à la suite de l'audition des parties notamment, que le bailleur n'avait pas démontré le bien-fondé du motif invoqué, à savoir le non-paiement des loyers. Enfin, on peut ajouter que l'appelant a commencé à consigner les loyers dus dès le 21 octobre 2011, soit, semble-t-il, dès la notification du premier congé par son ancien bailleur. Au regard de l'ensemble de ces éléments, on doit admettre que les moyens du locataire ne sont pas dépourvus de consistance, que l'état de fait est litigieux et qu'il n'est pas susceptible d'être prouvé immédiatement. Partant, la présente cause ne constitue pas un cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

E. 4

En conséquence, l'appel doit être admis et l'ordonnance attaquée réformée en ce sens que la requête d'expulsion présentée par C.S. _____ et A. _____ est irrecevable. Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 780 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Partant, l'appelant a droit au remboursement par les intimés de son avance de frais de 780 fr. (art. 111 al. 2 CPC). Les intimés, solidairement entre eux, devront verser à l'appelant la somme de 2'000 fr., à titre de dépens (art. 95 al. 1 et 106 al. 1 CPC; art. 3 al. 1 et 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]).

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