

VD_FINDINFO HC / 2013 / 452 vom 12. August 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-08-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___452

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 452 du 12 août 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 452 del 12 agosto 2013

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, ABUS DE DROIT, BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL | 2 al. 2 CC, 2 CC, 1 al. 2 CO, 257d CO, 243 al. 2 let. c CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

let. b CPC) dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. 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 (ATF 136 III 196 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). Ces principes sont applicables en matière d'expulsion du locataire pour non paiement du loyer selon l'art. 257d CO (JT 2011 III 83; TF 4A_551/2009 du 6 octobre 2010, in CdB 2011 p. 18). b) Formé en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue en procédure simplifiée dans une cause patrimoniale dont les conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, portaient sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, spéc. p. 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., p. 135). 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, seules les pièces 30 à 41 de l'appelante sont nouvelles, les autres pièces ayant d'ores et déjà été produites en première instance. Les pièces 36, 38 et 39 auraient pu être produites devant

le premier juge, de sorte qu'elles sont irrecevables. Quant aux pièces 30 à 35, 37, 40 et 41, elles sont recevables car postérieures au jugement entrepris. Elles ont été reprises dans ce qu'elles avaient d'utile pour la présente cause. Les pièces produites par l'intimée sont recevables puisqu'elles ont toutes d'ores et déjà été produites en première instance.

E. 3

L'appelante critique le raisonnement du premier juge selon lequel elle aurait, par son comportement contradictoire, permis aux intimés de penser qu'elle avait renoncé à la résiliation de bail du 25 juillet 2011 et que le bail du 15 mars 2006 était ainsi maintenu, de sorte qu'elle aurait commis un abus de droit en requérant leur expulsion.

E. 4

a) 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). Selon la jurisprudence, le bailleur doit attendre l'expiration du délai de paiement qu'il a fixé dans la sommation; c'est ensuite seulement, si le paiement n'a pas été exécuté, qu'il peut valablement résilier le contrat sans avoir à observer les délais et termes de congé ordinaires. Une résiliation que le bailleur signifierait avant l'expiration du délai de paiement, même subordonnée à une condition résolutoire ayant pour objet l'exécution dans ce délai, n'est en principe pas valable. Le Tribunal fédéral admet cependant la validité d'une résiliation que le bailleur envoie avant l'échéance, si le locataire ne la reçoit qu'après, n'a pas exécuté le paiement et n'a pas été détourné de l'exécuter par le comportement du bailleur (TF 4A_668/2012 du 11 mars 2013 c. 3 et réf. citées). b) En l'espèce, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que l'avis comminatoire du 23 juin 2011 était conforme aux exigences de la jurisprudence puisqu'il indiquait de manière claire les loyers impayés et le montant total de l'arriéré. Le seul fait que les bailleurs de l'époque n'aient pas mentionné l'année des mois de loyer réclamés ne suffit pas à rendre l'avis comminatoire peu explicite. Il permet en effet aux intimés de reconnaître sans difficulté la dette à éteindre pour éviter la résiliation de bail. En plus de la mention des mois de loyer, les bailleurs ont indiqué le montant total des arriérés dus. S'agissant de la validité de la résiliation de bail du 25 juillet 2011, il est exact que l'échéance du délai de paiement de trente jours fixé par l'avis comminatoire était le 25 juillet 2011 (art. 78 CO). Néanmoins, conformément à la jurisprudence précitée, cette résiliation, envoyée avant l'expiration du délai et reçue après celle-ci, n'est pas nulle puisqu'elle n'a manifestement pas empêché les intimés de régler leurs arriérés de loyer. Aucun élément au dossier ne démontre que les intimés ont eu ne serait-ce que l'intention de s'acquitter de l'arriéré de loyer d'un montant de 43'760 fr. dans le

délai de trente jours imparti. C'est donc à juste titre que le premier juge a admis la validité de la résiliation en cause. Valablement résilié, le bail conclu entre les parties le 15 mars 2006 a ainsi pris fin le 30 septembre 2011. Le comportement ultérieur de l'appelante ne peut rendre a posteriori un tel congé, valablement signifié, contraire aux règles de la bonne foi. On ne peut en effet renoncer à une résiliation avec effet rétroactif, le congé étant irrévocable (Commentaire SVIT, 2011, n. 9 ad art. 266-226o CO; Bohnet/Dietschy, Bohnet/Montini [éd.], Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, 2010, n. 23 ad art. 266a CO et les réf. citées; Lachat, Le bail à loyer, 2008, n. 8 p. 641 et les réf. citées). Un éventuel abus de droit au sens de l'art. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210), comme retenu par le premier juge, découlant de l'attitude contradictoire de l'appelante ne pourrait dès lors être admis que de manière très restrictive, soit si l'on devait admettre en l'occurrence que les parties ont conclu un nouveau bail tacite.

E. 5

a) Selon la jurisprudence, la conclusion par actes concluants, conformément à l'art. 1 al. 2 CO, d'un nouveau bail à la suite d'une résiliation suppose que, durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. La conclusion tacite d'un bail ne peut être admise qu'avec prudence (TF 4C.441/2004 du 27 avril 2005 c. 2.1 et les réf. citées; ATF 119 II 147 c. 5, JT 1994 I 205; Lachat, op. cit., p. 185). Le silence opposé par une partie à réception d'une offre de l'autre partie ne vaut pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (Lachat, ibidem). A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances (TF 4A_247/2008 du 19 août 2008, in CdB 2008 p. 117). Quant à l'importance revêtue par ces dernières, elle sera fonction du laps de temps. Plus celui-ci aura été bref, plus les autres circonstances de fait joueront un rôle décisif pour admettre qu'un nouveau bail a été conclu par actes concluants; inversement, ces circonstances seront d'autant moins essentielles que le facteur temps sera considérable (TF 4C.475/1993 du 28 mars 1995). La Cour de justice du Canton de Genève a posé qu'en règle générale, la période minimale d'occupation paisible par le locataire était de neuf mois à compter du terme de la résiliation, de la fin de la dernière prolongation ou de l'obtention d'un jugement d'évacuation (RSJ 1991, p. 360, n. 58). Dans un arrêt plus récent, la Chambre des recours du Tribunal de céans a rappelé que l'existence d'un bail tacite au-delà de l'échéance d'un bail de durée déterminée ou indéterminée est conditionnée au fait que le locataire jouisse des locaux durant de nombreux mois et que le bailleur encaisse le loyer sans remarque particulière; une tolérance temporaire ou l'acceptation de quelques versements à titre de loyers ne sont pas suffisants. Dans cet arrêt, elle a considéré qu'une période de deux mois et demi est en elle-même insuffisante, mais que l'élément temporel n'est pas à lui seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite: il convient de prendre en considération l'ensemble des circonstances pendant une période prolongée, soit de quelques mois (CdB 2003 p. 19 c. II/b et la doctrine citée). Cette jurisprudence, confirmée ultérieurement (CREC I 18 avril 2005/219; CREC I 14 juillet 2008/342), a été approuvée par Wessner, qui l'a du reste inspirée, et rappelle lui aussi qu'on ne peut admettre la conclusion d'un bail tacite que si, durant plusieurs mois, le locataire reste en jouissance de la chose louée et que le bailleur continue à encaisser régulièrement le même loyer, sans formuler de réserve ou de remarques (Droit du bail 16/2004, pp. 12-13, n. 3 avec réf.; cf. Weber, Basler Kommentar, 5ème éd., n. 14 a ad art. 257d CO). b) En l'espèce, s'il est exact que la procédure d'expulsion initiée par les premiers bailleurs, respectivement celle en

contestation du congé et en prolongation de bail des intimés du 25 août 2011, a été suspendue pendant la procédure en cas clair, qui a abouti à la décision d'irrecevabilité du 30 décembre 2011, elle a cependant été reprise ensuite par l'appelante sans désespérer – comme le démontrent la date de la convocation à la séance de conciliation, le 16 avril 2012, ainsi que le procès-verbal d'échec de la conciliation à la suite de l'audience devant la Commission de conciliation du 9 mai 2012, durant laquelle l'appelante avait pris des conclusions en expulsion – sans que celle-ci ne manifeste une quelconque intention d'y renoncer. Elle avait d'ailleurs, après l'achat de l'immeuble de Montreux, fait état de sa volonté de se prévaloir de la résiliation extraordinaire du 25 juillet 2011, par courrier du 30 novembre 2011. Dans ce contexte, les courriers adressés par l'appelante entre janvier et mars 2012 ne pouvaient être compris comme valant conclusion tacite d'un bail. La question de la validité de la résiliation extraordinaire du 25 juillet 2011 n'ayant alors pas encore été tranchée, la menace de résiliation de bail mentionnée dans les courriers des 20 janvier, 27 février et 6 mars 2012 pouvait être interprétée en ce sens qu'elle valait pour le cas où le premier congé ne serait pas tenu pour valable. Bien loin de l'admission tacite de l'existence d'un nouveau contrat, il s'agissait en quelque sorte d'une démarche supplémentaire du propriétaire désireux de récupérer son bien. Ainsi, il n'y a en l'espèce pas eu conclusion d'un bail tacite entre l'appelante et les intimés, après la résiliation extraordinaire du 25 juillet 2011, de sorte que l'appelante était légitimée à requérir l'expulsion de ses locataires, sans commettre un abus de droit. Aussi, le Juge de paix aurait-il dû faire droit à sa requête.

E. 6

En conclusion, l'appel doit être admis et la décision attaquée réformée en ce sens qu'il est ordonné aux locataires de quitter et rendre libres les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...], à Montreux, et qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du Juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée de locaux et le concours de la force publique. 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 locataires, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'437 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des intimés qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC). Les intimés, T.Q. et P.Q. _____, solidairement entre eux, verseront à l'appelante, L. _____ SA, un montant de 3'437 fr., à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance. (art. 95 al. 1, 106 al. 1 et 111 al. 2 CPC; art. 3 al. 1 et 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]).