VD_FINDINFO HC / 2013 / 547 vom 30. August 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-08-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___547

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 547 du 30 août 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 547 del 30 agosto 2013

Regeste

BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE, PROCÉDURE SOMMAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, IMPUTATION | 257d al. 2 CO, 86 CO, 87 CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 308 al. 1 et 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales et incidentes de première instance pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins. Lorsque l'appel porte sur le bien-fondé de la mesure d'expulsion, la valeur litigieuse est calculée selon le droit fédéral et est égale au moins à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre I'annulabilité d'une résiliation (Lachat, Le bail à loyer, 2 e éd., 2008, pp. 749 ss ; 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 litige porte sur la validité de la résiliation d'un bail dont le loyer mensuel est de 1'134 fr. par mois donnée en application de l'art. 257d CO. En prenant la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse de première instance dépasse le montant de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. b) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, les bailleurs ont requis l'application de la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel n'est que de dix jours. Interjeté en temps utile par des parties qui y ont un intérêt, l'appel est recevable.

E. 2

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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250).

E. 3

Les appelants soutiennent qu'au regard de la mention de la sommation du 6 décembre 2012 indiquant que le versement reçu le 7 novembre 2012 était imputé sur le mois d'octobre et des règles sur l'imputation prévues par les art. 86 et 87 CO, il ressort clairement des preuves apportées en première instance que l'arriéré réclamé n'a pas été réglé dans le délai

comminatoire. a) Selon l’art. 257 CPC, le tribunal admet l’application de la procédure sommaire lorsque l’état de fait n’est pas litigieux ou est susceptible d’être immédiatement prouvé (let. a) et lorsque la situation juridique est claire (let. b). De manière générale, l’art. 257 CPC n’est pas seulement applicable lorsque l’état de fait est incontesté, mais également lorsqu’il est susceptible d’être immédiatement prouvé (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.3.1, traduit in SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2 e éd., 2013, n. 5 ad art. 257 CPC, pp. 1671-1672; Gösku, Schweizerische Zivilprozessordnung Kommentar, Brunner/Gasser/ Schwander Hrsg, 2011, n. 8 ad art. 257 CPC, p. 1497; ATF 138 III 123 c. 2.1; CACI 16 mai 2013/260 c. 3b). 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 sont pas d’emblée voués à l’échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. 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 rendre 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). Le fait pour le défendeur d’avancer des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu’il invoque ne remet pas en cause le cas clair (Bohnet, note in Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2013 p. 140; Bohnet, Le défendeur et le cas clair, Newsletter Bail.ch décembre 2012 p. 2). Le fait que le juge doive requérir la production de certaines pièces ne permet pas d’exclure la protection dans les cas clairs. Au contraire, dans ces cas, la preuve peut non seulement être rapportée par titre (cf. art. 254 al. 1 CPC), mais également par tous autres moyens si leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (cf. art. 254 al. 2 let. a CPC; JT 2011 III 146; TF 4A_601/2011 du 21 décembre 2011 c. 2.1 s’agissant de la production de pièces; CACI 29 mars 2012/157 c. 3b; CACI 16 mai 2013/260 c. 3b). 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; ATF 138 III 620 c. 5.1.2). b) Selon 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. L'art. 257d alinéa 2 CO précise que, faute de paiement dans ce délai, 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 trente jours pour la fin du mois. 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 trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement a été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss.). c) Selon l'art. 86 CO, le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit de déclarer, lors du

paiement, laquelle il entend acquitter (al. 1); faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose immédiatement (al. 2). En vertu de l'art. 87 al. 1 CO, lorsqu'il n'existe pas de déclaration du débiteur, le paiement s'impute sur la dette exigible; si plusieurs dettes sont exigibles, sur celle qui a donné lieu aux premières poursuites contre le débiteur; s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première. Si plusieurs dettes sont échues en même temps, l'imputation se fait proportionnellement (art. 87 al. 2 CO). Enfin, si aucune des dettes n'est échue, l'imputation se fait sur celle qui présente le moins de garanties pour le créancier (art. 87 al. 3 CO). La déclaration de l'art. 86 al. 1 CO n'est soumise à aucune forme particulière et peut être déduite d'actes concluants. Il suffit qu'elle soit reconnaissable par le destinataire. On doit ainsi admettre que la date du versement ainsi que le montant versé peuvent constituer des éléments susceptibles de manifester l'intention du débiteur de s'acquitter d'une dette déterminée (Leu, Basler Kommentar, 5 e éd., 2011, n. 3 ad art. 86 CO, p. 560). En ce qui concerne les prestations périodiques, la volonté du débiteur de s'acquitter en premier lieu de la dette échue à la date la plus récente et non de celle échue à une date antérieure ne se présume en principe pas (Loertscher, Commentaire romand, 2 e éd., 2012, n. 5 ad art. 86 CO, p. 683 ; Weber, Berner Kommentar, 1983, n. 27 et 37 ad art. 86 CO, pp. 422-423). d/aa) En l'espèce, il ressort des courriers d'envoi des bulletins de versement que l'intimé a joint aux récépissés produits qu'à l'exception de celui du 5 novembre 2011, tous les versements couvraient le mois échu, alors que le contrat prévoyait le paiement par mois d'avance. C'est ainsi que le loyer du mois de décembre 2012 n'a été versé que le 15 janvier 2013, aucun autre versement n'étant intervenu durant la période courant du 5 novembre 2012 à cette date. Il en est de même des versements ultérieurs. Ces éléments corroborent la mention de la sommation du 6 décembre 2012 selon laquelle le versement du 5 novembre 2012 couvrait le mois d'octobre 2012 et que celui-ci n'avait pas été réglé jusqu'alors. En outre, il ne ressort pas des récépissés produits par l'intimé que celui-ci aurait manifesté une quelconque intention particulière quant à l'affectation du versement à un mois particulier. Les moyens soulevés par l'intimé en première instance apparaissent dès lors dépourvu de consistance et on ne peut dès lors suivre le premier juge lorsque celui-ci considère que l'état de fait est litigieux. La condition posée par l'art. 257 al. 1 let. a CPC est ainsi remplie. bb) A la lecture des considérants b) et c) ci-dessus, l'on doit admettre que la situation juridique est claire au sens de l'art. 257 al. 1 let. b CPC. cc) Sur la base de l'état de fait tel qu'il résulte des pièces du dossier, on doit admettre qu'au 6 décembre 2012, l'arriéré des mois de novembre et de décembre est établi, que le délai de trente jours fixé par le courrier du 6 décembre 2012 a commencé à courir le lendemain de l'échéance du délai de garde postal (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205) soit le 14 décembre 2012 et est arrivé à échéance le 14 janvier 2013. A cette date l'entier de l'arriéré des mois de novembre et décembre 2012 n'avait pas été réglé, de sorte que l'art. 257d al. 2 CO donnait le droit aux appelants de résilier le bail moyennant un délai d'un mois et de requérir l'expulsion de l'intimé par la voie de la protection des cas clairs. L'appel doit ainsi être admis.

E. 4

Vu les conclusions de première instance des appelants, reprises en deuxième instance, il convient d'ordonner à l'intimé de libérer l'appartement en cause, sous menace d'une exécution forcée, et de renvoyer la cause au premier juge afin que celui-ci fixe un délai de libération des locaux litigieux. Obtenant gain de cause, les appelants ont droit au remboursement de leur avance de frais de première instance, par 350 fr., ainsi qu'à des dépens de première instance, par 500 fr. (art. 106 al. 1 et 111 al. 2 CPC).

E. 5

En conclusion, l’appel doit être admis et l’ordonnance réformée en ce sens que les conclusions de la requête des appelants sont admises, la cause étant renvoyée au premier juge pour qu’il fixe un délai de libération des locaux, les intimés devant être remboursés par l’appelant de leur avance de frais, par 350 fr., et se voir allouer des dépens de première instance, par 500 francs. Vu l’issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils]), doivent être mis à la charge de l’intimé (art. 106 al. 1 CPC). L’intimé versera ainsi aux appelants la somme de 200 fr. à titre de restitution de l’avance de frais fournie par ces derniers (art. 111 al. 2 CPC). La charge des dépens est évaluée à 800 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais – comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge de l’intimé, celui-ci versera à l’appelant la somme de 800 fr. à titre de dépens.

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