

VD_FINDINFO HC / 2013 / 582 vom 20. September 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-09-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___582

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 582 du 20 septembre 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 582 del 20 settembre 2013

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, LOYER, TERME COMMUNICATOIRE, SOMMATION, LOCAL PROFESSIONNEL | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

let. c CPC; ATF 138 III 374 c. 4.3; TF 5A_609/2011 du 14 mai 2012 c. 3.2.2; Hungerbühler, DIKE Kommentar ZPO, Zurich 2011, n. 17 ad art. 311 CPC; CACI 30 avril 2012/200 c. 2a, CACI 1 er novembre 2011/329). En l'espèce, l'appelante a uniquement conclu à l'annulation de l'ordonnance entreprise. Au vu des principes énoncés ci-dessus, il est douteux qu'une telle conclusion soit recevable. Cette question peut toutefois demeurer ouverte dans la mesure où l'appel doit de toute manière être rejeté pour les motifs exposés ci-après.

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; elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43). Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quel points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, not. CACI 1 er février 2012/57 c. 2a, 7 mai 2013/224 c. 2b, 4 juillet 2013/350 c. 2). En l'espèce, il convient d'examiner les trois griefs soulevés par l'appelante.

E. 3

a) L'appelante soutient d'abord que l'avis comminatoire de deux pages qui lui a été adressé le 11 février 2013 par l'intimé ne satisferait pas aux exigences de clarté et de précision requises par la jurisprudence et la législation en la matière. b) Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après 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'habitations 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'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). 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; TF 4C.123/2000 du 14 juin 2000 c. 3b, in Cahiers du Bail [CdB] 2000 109; Wessner, Droit du bail à loyer, Zurich 2010, n. 17 ad art. 257d CO; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 666; Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer, commentaire SVIT, Zurich 2011, n. 26 ad art. 257d CO). c) En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que l'avis comminatoire du 11 février 2013 était conforme aux exigences de la jurisprudence. Ce document indiquait en effet de manière claire les loyers réclamés, à savoir ceux de mai 2012, novembre 2012, décembre 2012, janvier 2013 et février 2013, précisant que le total de ces loyers s'élevait à 14'750 francs. En outre, il mettait expressément la locataire en demeure de verser la somme de 14'750 fr. dans un délai de 30 jours dès sa réception en lui signifiant formellement qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

E. 4

a) L'appelante prétend ensuite que la requête d'expulsion déposée le 29 mai 2013 par l'intimé ne respecterait pas les conditions du cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC. Elle se réfère en cela au fait qu'elle a opposé à l'intimé de graves défauts liés à l'isolation du local loué, qui auraient engendré une forte augmentation des charges relatives au chauffage, et qu'elle a contesté, en temps utile, la résiliation du bail à loyer devant la commission de conciliation. b) Aux termes de 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 (ATF 138 III 728 c. 3.3; ATF 138 III 620 c. 5.1.1; TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.3.1, SJ 2012 I 122; Message CPC, p. 6959; Meier, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zurich 2010, pp. 374-375), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1; CACI 16 mai 2013/260 c. 3b). Le demandeur doit apporter la 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 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 I 123 c. 2.1.2; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620). c) En l'espèce, le fait que l'appelante ait contesté en temps utile la résiliation du contrat de bail du 21 mars 2013 devant la commission de conciliation

n'empêchait pas le premier juge d'appliquer la procédure de cas clair. En effet, selon la jurisprudence, la protection dans les cas clairs peut notamment être invoquée pour une requête d'expulsion ensuite d'une résiliation pour demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO (TF 4A_265/2013 du 8 juillet 2013 et les arrêts cités). Dans une telle situation, le bailleur peut agir en expulsion pour cas clair quand bien même le locataire a contesté la résiliation devant l'autorité compétente, pour autant qu'il n'y ait aucun doute sur l'état de fait et que la résiliation soit clairement justifiée en fonction de celui-ci (TF 4A_265/2013 du 8 juillet 2013 c. 5 et 6 et la jurisprudence citée). Or, dans le cas présent, les conditions de la résiliation pour demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO sont à l'évidence réalisées, l'appelante n'ayant rendu vraisemblable aucune objection de nature à susciter des doutes sur ce point. En particulier, les prétendus graves défauts liés à l'isolation du local loué dont se plaint l'appelante et qui auraient selon elle engendré une forte augmentation de ses charges de chauffage ne sont ni établis, ni même rendus vraisemblables, et ils sont sans pertinence pour le paiement de l'arriéré de loyers. Partant, c'est à bon droit que le premier juge a considéré que les conditions d'application de l'art. 257 CPC étaient réunies.

E. 5

a) L'appelante soutient enfin que comme sa faillite a été prononcée le 14 février 2013, la résiliation du bail du 21 mars 2013 aurait également dû être notifiée à la masse en faillite et serait par conséquent nulle. b) Selon la doctrine, en cas de faillite du locataire, l'avis comminatoire visé par l'art. 257d al. 1 CO doit être adressé au locataire et à l'administration de la faillite (Lachat, op. cit., p. 666). En effet, dès l'ouverture de la faillite, le débiteur perd le droit de disposer de ses biens (art. 204 LP), et comme aucun acte juridique de disposition n'est alors plus opposable aux créanciers, l'administration de la faillite agira comme si ces actes n'avaient pas eu lieu (Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 20 ad art. 266h CO). c) En l'espèce, l'avis comminatoire adressé le 11 février 2013 à l'appelante est antérieur au prononcé de la faillite. Dès lors, il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si, dans l'hypothèse – non réalisée – où la faillite du locataire avait déjà été prononcée et où l'avis comminatoire n'avait pas été adressé à l'administration de la faillite, le congé serait inefficace (cf. dans ce sens, s'agissant de l'avis de l'art. 266h CO, Lachat, op. cit., p. 704 et les réf. citées). Contrairement à ce que soutient l'appelante, le fait que la résiliation du contrat de bail du 21 mars 2013 n'a pas été adressée également à l'administration de la faillite ne saurait avoir pour effet de rendre le congé inefficace. En effet, le dessaisissement du failli (art. 204 LP), qui signifie que le pouvoir de disposer des biens composant la masse active passe à l'administration de la faillite et qui a les effets prévus aux art. 204 à 207 LP, ne modifie pas la titularité des droits patrimoniaux composant la masse active. Le failli reste titulaire de ces droits, dont il ne sera exproprié qu'au moment de leur réalisation (Romy, Commentaire romand, Poursuite et faillite, Bâle 2005, n. 1 et 3 ad art. 204 LP et les réf. citées). Il s'ensuit que les déclarations de volonté unilatérales déployant des effets juridiques peuvent être valablement adressées au seul locataire en faillite. La résiliation de bail adressée le 21 mars 2013 par l'intimé à l'appelante n'est donc pas inefficace pour n'avoir pas été adressée également à l'administration de la faillite.

E. 6

a) En conclusion, l'appel doit, dans la mesure où il est recevable (cf. c. 1c supra), être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), qu'il n'y avait pas lieu de retirer (cf c. 6c infra), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour

libérer les locaux litigieux. b) Etant donné que l'appel était dépourvu de chances de succès, la demande d'assistance judiciaire déposée par X._____ doit être rejetée (art. 117 let. b CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 747 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront dès lors mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à répondre et la requête d'exécution anticipée qu'il a présentée devant être rejetée (cf. c. 6c infra). c) Se référant à l'art. 315 al. 2 CPC, l'intimé a requis, en date du 18 septembre 2013, l'exécution anticipée de l'ordonnance du 29 août 2013 et le retrait de l'effet suspensif de l'appel déposé le 9 septembre 2013 contre cette ordonnance, ceci afin que X._____ soit contrainte de quitter les locaux pour le 27 septembre 2013 comme ordonné par la décision entreprise. Dans certaines situations, l'absence de caractère exécutoire du jugement peut déployer des conséquences fâcheuses pour la partie ayant eu gain de cause en première instance. C'est la raison pour laquelle la loi prévoit la possibilité pour l'instance d'appel d'autoriser l'exécution anticipée de la décision attaquée (art. 315 al. 2 CPC), laquelle devient alors (provisoirement) exécutoire dans cette mesure (art. 336 al. 1 let. b CPC). Il y a ici retrait de l'effet suspensif, décision pour laquelle l'instance d'appel dispose d'un large pouvoir d'appréciation (Jeandin, op. cit., n. 4 ad art. 315 CPC). En l'espèce, la requête d'exécution anticipée a été déposée le 18 septembre 2013, soit moins de dix jours avant la date prévue de l'exécution. Le délai imparti par l'ordonnance à l'appelante pour libérer les locaux qu'elle occupe étant largement dépassé au moment de la rédaction du présent arrêt, il convient de rejeter la requête d'exécution anticipée de B._____.

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