

# VD\_FINDINFO HC / 2013 / 610 vom 1. Oktober 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-10-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2013\\_\\_\\_610](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___610)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 610 du 1 octobre 2013

IT: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 610 del 1 ottobre 2013

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ, IMPUTATION, RESTITUTION DU DÉLAI | 257d CO, 86 CO, 87 CO, 148 CPC (CH), 257 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

a) Le litige porte en l'occurrence sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix admettant une requête d'expulsion fondée sur un défaut de paiement de loyers. 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 consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83 et les réf. citées). En l'espèce, à la lecture des moyens soulevés par l'appelant, on comprend que, bien qu'il ait formellement conclu à l'annulation de l'ordonnance, il entend en obtenir la réforme en ce sens qu'il n'est pas expulsé. De plus, le loyer mensuel de la surface commerciale s'élève, acompte pour frais accessoires compris, à 1'608 francs. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 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, 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 a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours. Interjeté le 19 juillet 2013, soit en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

### E. 2

a) L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. 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 (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). 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 (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel"). 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 c. 2 et les réf. citées). En l'espèce, l'appelant a produit à l'appui de son appel, outre les pièces figurant déjà au dossier de première instance (P. 4 et 8) et celles de forme (P. 1 et 3), quatre pièces nouvelles. Si la pièce 2 est postérieure à l'audience de première instance, donc recevable, il en va différemment des pièces 5 à 7, antérieures à cette audience, donc en principe irrecevables. Toutefois, commet un abus de droit en procédure, le bailleur qui n'informe pas le juge du paiement du loyer dans le délai comminatoire et qui persiste à requérir l'expulsion du locataire (ATF 125 III 257, JT 1999 II 163 c. 2a; cf. sous l'empire de la LPEBL, CdB 2010 p. 78; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, n. 1 ad art. 25 LPEBL p. 215). Cette jurisprudence, fondée sur une disposition de droit fédéral (art. 2 CC), reste applicable. Des pièces établissant le paiement du loyer sont recevables en deuxième instance, au titre non pas d'exception à l'irrecevabilité des nova mais de sanction du fait que la bailleuse n'a pas révélé au juge de paix le paiement effectué auprès de l'office des poursuites (CACI 13 mai 2011/83). Or les pièces 5 à 7 tendent à établir le paiement des loyers de septembre, octobre et novembre 2012 dans le délai comminatoire, de sorte que conformément à la jurisprudence susmentionnée, elles sont recevables. L'intimée a également produit une pièce à l'appui de ses déterminations sur les pièces 5 à 7 de l'appelant. Il s'agit du décompte des loyers reçus par la gérance. Cette pièce est recevable puisque, faute de contestation du locataire au sujet du non-paiement des loyers en première instance, l'intimée n'avait pas de raison de la déposer devant la juge de paix.

### **E. 3**

a) L'appelant soutient que l'ordonnance a été rendue et notifiée avant l'expiration du délai de restitution de l'art. 148 CPC, lequel lui aurait permis de demander la fixation d'une nouvelle audience, de sorte que son droit d'être entendu aurait été violé. Selon l'art. 148 CPC, le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère (al. 1). La requête est présentée dans les 10 jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (al. 2). Si une décision a été communiquée, la restitution ne peut être requise que dans les six mois qui suivent l'entrée en force de la décision (al. 3). Il ne résulte pas de l'art. 148 CPC que le premier juge, en cas de défaut d'une partie, devrait attendre dix jours avant de notifier sa décision, pour permettre à cette partie de requérir une éventuelle restitution de délai. En effet, la restitution peut être requise, en vertu de l'art. 148 al. 3 CPC, même lorsque la décision a été communiquée, ce que semble méconnaître l'appelant. Dès lors que, assisté d'un mandataire professionnel, il a choisi la voie de l'appel, en renonçant expressément à requérir la restitution de délai et sa reconvoction, ainsi que cela résulte de sa lettre du 19 juillet 2013 à la juge de paix, on ne saurait interpréter son acte comme une requête de restitution. b) Toujours sous l'angle de la violation du droit d'être entendu, l'appelant soutient qu'il s'est présenté à l'heure à l'Hôtel de Ville d'Aigle où se tenait l'audience, mais que, mal renseigné sur le lieu exact de cette audience, il s'est présenté avec quelques minutes de retard, alors que celle-ci était déjà achevée. Ses propos sont étayés par le témoignage écrit de son frère en appel. Il résulte en outre du procès-verbal de l'audience que celle-ci a été introduite à 9h20 et a été levée à 9h25 et que l'appelant s'est présenté à 9h30 dans la salle des pas perdus. Contrairement à l'art. 305 al. 1 CPC-VD, le droit fédéral ne connaît plus de délai de grâce, avant qu'une partie puisse être considérée comme

défaillante. Il en résulte en principe que le défaut peut être constaté dès l'heure fixée pour la comparution du défaillant, sans qu'il soit nécessaire de l'attendre. L'interdiction du formalisme excessif prohibe néanmoins un tel constat si l'intéressé n'a qu'un retard insignifiant et pourrait obliger le juge à attendre quelque peu, certains auteurs évoquant une tolérance d'un quart d'heure, d'autres une demi-heure (Tappy, CPC commenté, n. 7 ad art. 147 CPC et n. 13s ad art. 234 CPC et réf. cit. ; Frei, Berner Kommentar, n. 8 ad art. 147 CPC; Hoffmann-Nowotny, Kurz-Kommentar ZPO, n. 4 ad art. 147 CPC). En tout cas, dans une telle hypothèse, il y aurait lieu d'admettre la partie, si l'audience n'est pas achevée (Frei, loc. cit.; Hoffmann-Nowotny, loc. cit.). La question est plus délicate lorsque l'audience est déjà achevée, comme en l'espèce, dès lors que, dans un tel cas, la partie pourra obtenir la restitution de délai aux conditions de l'art. 148 CPC. Elle peut cependant rester ouverte, dès lors qu'en l'espèce la Cour de céans dispose d'un libre pouvoir d'examen en fait et en droit et qu'elle a pu prendre en compte les pièces produites par les parties en deuxième instance (cf. supra ch. 2).

#### **E. 4**

a) L'appelant soutient qu'il a réglé les arriérés faisant l'objet de l'avis comminatoire dans le délai de l'art. 257d al. 1 CO. Pour sa part, l'intimée fait valoir que les paiements effectués les 4 octobre et 8 novembre 2012 ont été imputés au règlement de loyers plus anciens et que le paiement effectué le 3 décembre 2012 réglait en réalité le loyer du mois de septembre 2012 tandis que les loyers des mois d'octobre et novembre 2012 n'ont été payés que le 8 janvier 2013. b) Lorsque plusieurs loyers sont échus, on applique les règles des art. 86 et 87 CO pour déterminer sur quelles dettes les paiements opérés par le locataire doivent être imputés. Ainsi, en principe, le locataire a le droit de déclarer, lors du paiement, de quelle dette il entend s'acquitter si cela ne ressort pas directement des circonstances (mention du mois sur le bulletin de versement) (cf. art. 86 al. 1 CO) ; à défaut, le paiement est imputé sur la dette que le bailleur désigne dans la quittance, à moins que le débiteur ne s'y oppose immédiatement (cf. art. 86 al. 2 CO). En l'absence de déclaration du débiteur (locataire) et de désignation du créancier (bailleur) dans la quittance, il faut, conformément à l'art. 87 al. 1 CO, imputer le paiement sur la dette pour laquelle le débiteur a été poursuivi en premier ou, s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n. 30a ad art. 257d CO, p. 126 ; CACI 22 janvier 2013/46). L'imputation tacite par le débiteur peut résulter de l'utilisation de bulletins de versement préparés par le bailleur (CREC I 10 novembre 2008/519). c) En l'espèce, l'avis comminatoire du 15 novembre 2012 portait sur les loyers de septembre à novembre 2012. L'appelant a produit en deuxième instance des récépissés, dont il ressort qu'il a réglé les factures de loyer de septembre à novembre 2012 au moyen des bulletins de versement qui étaient attachés aux factures qui lui avaient été remises par la gérance du bailleur le 2 mars 2012. Ainsi, il a payé la facture du loyer de septembre 2012 au moyen du bulletin de versement qui y était attaché le 4 octobre 2012, celle du mois d'octobre 2012 au moyen du bulletin de versement qui y était attaché le 8 novembre 2012 et celle du mois de novembre 2012 au moyen du bulletin de versement qui y était attaché le 3 décembre 2012. Au vu de la jurisprudence précitée, en utilisant les bulletins de versement préparés par le bailleur, attachés à des factures relatives à des mois précis, l'appelant a imputé tacitement ses paiements aux mois correspondants, de sorte que le bailleur ne pouvait pas les imputer à d'autres arriérés, même plus anciens. Il importe peu que le numéro de référence des bulletins de versement ne diffère pas, ce qui n'était d'ailleurs guère reconnaissable pour le locataire. Cela étant, les loyers faisant l'objet de

l'avis comminatoire ont été réglés en temps utile. A tout le moins faut-il considérer que le cas n'est pas clair au sens de l'art. 257 CP (sur la notion, cf. ATF 138 III 123 et ATF 138 III 620). Le moyen de l'appelant s'avère ainsi bien fondé, de sorte que l'appel doit être admis. Lorsque les conditions de la protection du cas clair ne sont pas réalisées, il n'est pas entré en matière sur la requête ; la simple conclusion en rejet par le défendeur ne permet pas un prononcé de mal-fondé. Il y a donc lieu de prononcer l'irrecevabilité et non le rejet de la requête (cf. Bohnet, CPC commenté, n. 24 ad art. 257 CPC ; CACI 18 août 2011/199 c. 5b/bb, in JT 2011 III 146 ; CACI 2 janvier 2012/1).

## **E. 5**

En définitive, l'appel doit être admis et il doit être statué à nouveau en ce sens que la requête d'expulsion est irrecevable, que les frais de première instance sont mis à la charge de la bailleuse et qu'elle n'a pas droit à des dépens. Le locataire, qui n'a pas consulté de mandataire professionnel pour la procédure de première instance, n'y a également pas droit. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Obtenant gain de cause, l'appelant a droit à de pleins dépens de deuxième instance, qu'il convient d'arrêter à 800 fr. et de mettre à la charge de l'intimée. Celle-ci lui remboursera en outre l'avance de frais de deuxième instance, par 200 fr. (art. 106 et 111 CPC; art. 2, 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 201 ; RSV 270.11.6]).

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