

VD_FINDINFO HC / 2013 / 801 vom 9. Dezember 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-12-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___801

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 801 du 9 décembre 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 801 del 9 dicembre 2013

Regeste

PROCÉDURE SOMMAIRE, BAIL À LOYER, RÉSILIATION, DEMEURE DU CRÉANCIER, SOMMATION DE PAYER | 257d CO, 257 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

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, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. En outre, interjeté dans les dix jours s'agissant d'une procédure sommaire (art. 257 ss et 314 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf.). 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 les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les réf.). En l'espèce, les pièces produites en appel (lettres du bailleur des 16 février 2012, 29 juillet 2012, 18 août 2012, 12 septembre 2012 et 16 octobre 2012 avec attestation), antérieures à l'audience de première instance, sont irrecevables, dès lors que l'appelant n'établit pas qu'elles n'auraient pas pu être apportées en première instance. A supposer recevables, elles ne sont pas de toute manière pas déterminantes, comme on le verra ci-dessous.

E. 3

a) Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). 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) Aux termes de l'art. 257d 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 (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). 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 30 jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). La sommation de payer du bailleur, au sens de l'art. 257d al. 1 CO, doit être claire et précise sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion (TF 4A_296/2008 du 29 juillet 2008, in CdB 2009 p. 8 ; TF 4A_299/2011 du 7 juin 2011 c. 4). Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance, soit par l'indication, d'un montant d'arriéré précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (TF, arrêt du 14 juin 2000, in CdB 2000, pp. 107 ss, spéc. p. 109 ; TF 4A_641/2011 I du 27 janvier 2012 c. 5 ; Lachat, op. cit., p. 666). Est inefficace le congé donné alors que la sommation ne satisfaisait pas aux exigences de clarté et de précision (TF 4A_134/2011 I du 23 mai 2011 c. 3). De même est inefficace le congé donné sans que l'avis comminatoire ne contienne la fixation d'un délai de paiement au locataire et la signification qu'à défaut de paiement dans ce délai le bail sera résilié (CACI 8 juin 2011/114), ces indications étant impératives (ATF 117 II 415, JT 1992 I 596 ; Lachat, op. cit., p. 667). Il en va de même lorsque l'avis comminatoire a fixé un délai trop court, par exemple de cinq jours (CREC I 28 juillet 2009/326). Les colocataires sont soumis au principe de l'indivisibilité du congé. C'est ainsi à l'ensemble d'entre eux que le bailleur doit adresser l'avis comminatoire et la résiliation du bail, sous peine de nullité (Bohnet/Dietschy, in Droit du bail à loyer – Commentaire pratique, n. 33 ad art. 253 CO ; Lachat, op. cit., pp. 637-638 et 670 ; Hohl, Commentaire romand, Code des obligations I, 2 e éd., Bâle 2012, n. 3 ad art. 70 CO ; CREC I 23 février 2011/101). c) En l'espèce, l'appréciation du premier juge selon laquelle il n'est pas établi qu'une mise en demeure correspondant aux exigences légales et jurisprudentielles a précédé la résiliation de bail du 19 septembre 2012, le bailleur n'ayant pas produit la sommation, doit être confirmée. Il importe peu que les locataires n'aient pas

saisi en temps utile la commission de conciliation, dès lors que la sommation qui ne respecte pas les exigences de clarté et de précision ou qui ne contient pas la fixation d'un délai de paiement au locataire avec la signification qu'à défaut de paiement dans ce délai le bail sera résilié est inefficace, cette inefficacité devant être relevée d'office par le juge. Celui-ci ne saurait donc prononcer l'expulsion en procédure de cas clair si le bailleur ne produit pas la sommation permettant de vérifier que les conditions légales sont réalisées. L'appelant reproche au premier juge de ne pas l'avoir invité à produire cette sommation à l'audience du 22 octobre 2013. Le moyen est infondé. La maxime inquisitoire ne s'applique en effet pas à la protection en matière de cas clairs dans les litiges relevant du droit du bail à loyer (art. 255 CPC, l'art. 247 al. 2 let. b ch. 2 CPC étant alors inapplicable ; CACI 8 novembre 2011/342 ; Sutter-Somm/Lötscher, ZPO Kommentar, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsg, 2013, 2 e éd., n. 8 ad art. 257 CPC, p. 1673 ; Bohnet, CPC commenté, n. 22 ad art. 257 CPC, p. 1009 et référence ; Göksu, ZPO Kommentar, Brunner/Gasser/Schwander Hrsg, 2011, n. 18 ad art. 257 CPC, p. 1500 ; Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, pp. 164 et 172). De toute manière, à supposer les pièces produites en deuxième instance recevables, il y a lieu de constater d'une part que la sommation du 29 juillet 2012 ne comporte aucun délai de paiement de 30 jours au moins conformément à l'art. 257d al. 1 CO, d'autre part qu'elle a été adressée à D. _____ uniquement et non à G. _____ qui en aurait reçu copie à titre d'information. De surcroît, le courrier du 18 août 2012, par lequel l'appelant indique être en droit de résilier le bail de manière anticipée si la situation n'est pas régularisée dans les dix jours, est également inefficace pour les mêmes motifs, dès lors que le délai imparti n'est pas conforme aux exigences légales et que la lettre n'a pas été adressée au deux locataires séparément. Les sommations étant inefficaces, la résiliation du 19 septembre 2012 est nulle. d) Par surabondance, on relèvera que la conclusion, cas échéant par actes concluants, conformément à l'art. 1 al. 2 CO, d'un nouveau bail à la suite d'une résiliation fait obstacle à une procédure d'expulsion (TF 4A_247/2008 du 19 août 2008, in CdB 2008 p. 117 et réf). En l'espèce, il n'est pas nécessaire d'examiner la portée de la convention du 20 octobre 2012. Dans tous les cas, le contrat du 1 er janvier 2013 passé avec G. _____ constitue clairement un nouveau contrat de bail, de sorte que le bailleur ne saurait en tout état de cause se prévaloir de la résiliation du 19 septembre 2012. e) Quant à la seconde résiliation du 4 février 2013, elle n'a été précédée d'aucune mise en demeure au sens de l'art. 257d al. 1 CO. Le courrier du 27 janvier 2013 ne saurait valoir mise en demeure, puisqu'aucun délai n'y est imparti à la locataire pour s'acquitter de l'arriéré de loyer, le bailleur y affirmant au contraire qu'il résilierait le bail quelques jours plus tard, soit avant d'attendre l'échéance d'un quelconque délai. Cette résiliation ne saurait fonder une procédure d'expulsion devant le juge de paix pour retard dans le paiement du loyer. Pour le reste, il n'est pas nécessaire d'examiner plus avant si D. _____ est toujours colocataire, à la suite de la signature du bail du 1 er janvier 2013 avec la seule G. _____, ni d'examiner la portée de ce dernier bail et si la résiliation du 4 février 2013 devrait être interprétée comme une résiliation ordinaire fondée sur ce bail. Dans tous les cas, le juge de paix n'est en effet pas compétent pour statuer sur une requête d'expulsion fondée sur une résiliation ordinaire, mais uniquement sur une résiliation fondée sur l'art. 257 d CO (art. 5 ch. 30 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.02]).

E. 4

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés

200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

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