

# VD\_FINDINFO HC / 2013 / 847 vom 23. Dezember 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-12-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2013\\_\\_\\_847](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___847)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 847 du 23 décembre 2013

IT: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 847 del 23 dicembre 2013

## Regeste

TERME COMMUNICATOIRE, RÉSILIATION IMMÉDIATE, BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE, LOYER | 257d CO, 257 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

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 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 consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83 et les réf. citées). En l'espèce, le loyer mensuel s'élève, à compte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires et forfait pour le gaz inclus, à 1'750 fr., et il ressort des motifs exposés par l'appelante que celle-ci souhaite le maintien du bail, conclu pour une durée indéterminée. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 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 est de dix jours. Interjeté le 22 novembre 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

Selon la jurisprudence, la faculté de contester individuellement la résiliation de bail est accordée au conjoint, qu'il soit locataire ou non (ATF 118 II 168; Lachat, Le bail à loyer, 2e éd., Lausanne 2008, pp. 72-73). Dans une telle hypothèse, il n'y a pas consorcié nécessaire au sens de l'art. 70 CPC. En l'espèce, les locataires sont mariés de sorte que l'appelante pouvait déposer individuellement appel.

### E. 3

L'appelante fait valoir en substance que l'intimée n'a pas respecté son engagement de renoncer à la résiliation du contrat de bail moyennant retrait de la requête déposée par les locataires auprès de la commission de conciliation. L'appelante indique par ailleurs que l'arriéré de loyer a été réglé et conclut que la situation est en réalité peu claire. a) 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, 2e éd., 2013, n.

## **E. 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 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). 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) 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). Ainsi, 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'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 a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). c) En l'espèce, le moyen tiré du fait que l'intimée se serait engagée à renoncer à sa résiliation moyennant paiement de l'arriéré est soulevé pour la première fois en appel. Les éléments de fait sur lesquels il se fonde auraient pu être invoqués en première instance (art. 317 al. 1 CPC) et sont irrecevables. De toute manière, ils sont inconsistants, l'appelante n'apportant pas le début d'une démonstration, ni les moyens de preuve sur

lesquels elle pourrait se fonder. Pour le surplus, elle ne conteste pas que l'entier de l'arriéré n'a pas été payé dans le délai comminatoire de sorte que l'intimée était en droit de résilier le contrat de bail en application de l'art. 257d al. 2 CO, peu important que cet arriéré ait finalement été réglé ultérieurement. C'est ainsi à juste titre que le premier juge a appliqué la procédure dite "des cas clairs" à la présente cause. d) L'appel doit en conséquence être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, de même que la requête d'assistance judiciaire dès lors que la cause était dépourvue de toute chance de succès (art. 117 let. b CPC). En effet, l'appelante s'est contentée d'alléguer des circonstances qui n'avaient pas été évoquées en première instance et qui ne sont au surplus aucunement prouvées. 4. 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 à A.H. \_\_\_\_\_ et B.H. \_\_\_\_\_ une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause, à savoir l'appartement de 3,5 pièces au deuxième étage de l'immeuble sis [...], à 1815 Clarens. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

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