

# VD\_FINDINFO HC / 2014 / 100 vom 7. Januar 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-01-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_100](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___100)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 100 du 7 janvier 2014

IT: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 100 del 7 gennaio 2014

## Regeste

DEMEURE, SOMMATION, RÉSILIATION, CAS CLAIR | 257d CO, 257 CPC

## Erwägungen

### E. 1

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix déclarant irrecevable une requête d'expulsion pour défaut de paiement de loyers, au motif que les conditions d'application de la procédure pour cas clair au sens de l'art. 257 CPC ne seraient pas réalisées. 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. a CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83 ; ATF 137 III 389 c. 1.1 ; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 et les références citées). En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement s'élevant à 1'215 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). La procédure de protection en cas clairs étant sommaire, le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC), même lorsque le premier juge a rendu une décision d'irrecevabilité en application de l'art. 257 al. 3 CPC (JT 2011 III 83, spéc. p. 85). Le principe selon lequel un délai est réputé observé si le mémoire a été adressé à l'autorité précédente, qui vaut pour les recours au Tribunal fédéral (art. 48 al. 3 LTF [loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral, RS 173.110]), doit être également appliqué dans la procédure d'appel régie par le CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 131). Interjeté dans les dix jours (art. 257 ss et 314 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let a CPC), auprès de l'autorité de première instance, le présent appel est dès lors recevable à la forme.

### 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 c. 2 et les références citées). 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 ; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 6 ad art. 317 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 et les références citées). En l'espèce, les pièces produites par l'appelant en deuxième instance – à l'exception du tableau de synthèse réactualisé des arriérés de loyer – l'ont déjà été en première instance, de sorte qu'elles sont recevables. Quant au tableau précité, daté du 1<sup>er</sup> novembre 2013, il est irrecevable, dès lors que les éléments qu'il contient relativement à la période litigieuse auraient déjà pu être produits en première instance.

### **E. 3**

a) En l'espèce, l'appelant fait valoir que le tableau de synthèse produit en première instance, et sur lequel s'est fondé le premier juge pour rendre sa décision, était erroné. Il indique qu'après analyse complémentaire, les arriérés de loyer échus au moment de l'envoi de l'avis comminatoire correspondaient au solde du loyer de l'appartement pour le mois de janvier 2013, d'un montant de 362 fr., auquel s'ajoutaient les arriérés de loyer de l'appartement et du garage pour les mois de février à avril 2013, soit 3'645 fr. plus 360 fr. pour le garage.

b/aa) 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). 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 121), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1.1 et les références citées).

bb) 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 4C.123/2000 du 14 juin 2000, in CdB 2000, pp. 107 ss, spéc. p. 109 ; TF 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 5 ; Lachat, le Bail à loyer, Lausanne 2008, 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 du 23 mai 2011 c. 3). c) En l'espèce, l'appelant a fait notifier à l'intimé, le 4 avril 2013, deux plis recommandés portant sur des arriérés respectivement de 4'007 fr. « au 30 avril 2013 » s'agissant de l'appartement, et de 360 fr. s'agissant du garage, les deux courriers précités se référant chacun à un tableau récapitulatif des paiements « en annexe », faisant « partie intégrante » de la mise en demeure. Les notifications précisaient en outre que sans règlement de la part du locataire dans un délai de trente jours, le bail serait résilié pour défaut de paiement, conformément à l'art. 257d CO. Au vu des exigences de clarté et de précision rappelées ci-dessus, l'appelant ne saurait se prévaloir d'un tableau correctif daté du 1<sup>er</sup> novembre 2013, établi après coup, qui est irrecevable en appel. En outre, il appert que le tableau produit en 1<sup>ère</sup> instance – dont on verra ci-après qu'il ne remplit pas non plus les exigences de clarté et de précision dictées par la jurisprudence – est daté du 1<sup>er</sup> juillet 2013, de sorte que l'appelant n'a en réalité jamais produit le tableau récapitulatif annexé aux mises en demeure du 4 avril 2013 et faisant prétendument partie intégrante de celles-ci. Or, le juge ne saurait prononcer l'expulsion en application de la procédure réservée aux cas clairs, si le bailleur ne produit pas la sommation – y compris le tableau des paiements auquel elle se réfère expressément – qui permettrait au juge de vérifier que les conditions légales, notamment de clarté et de précision, qu'il doit examiner d'office dès lors que leur défaut entraîne l'inefficacité de la résiliation – sont réalisées (CACI 9 décembre 2013/643). Par surabondance, il s'avère que le tableau du 1<sup>er</sup> juillet 2013 produit par l'appelant à l'appui de sa requête d'expulsion ne satisfait pas aux conditions de clarté et de précision découlant de la jurisprudence. En effet, selon l'appelant, l'arriéré de loyer réclamé, soit 4'367 fr., correspondrait en réalité aux échéances suivantes : 362 fr. de solde de loyer pour le mois de janvier 2013, et 3'645 fr. plus 360 fr. pour les loyers de l'appartement et du garage de février à avril 2013. Or, il ne ressort nullement du tableau du 1<sup>er</sup> juillet 2013 produit en première instance que le montant de 362 fr. concernerait le solde sur appartement du mois de janvier 2013, ni que les montants respectivement de 3'645 fr. et 360 fr. concerneraient les loyers de l'appartement et du garage pour les mois de février à avril 2013. Au contraire, il ressort de ce tableau que le montant de 362 fr. correspond au solde du loyer du mois de mars 2013, et que les montants de 3'645 fr. et 360 fr. représentent les arriérés de loyer de l'appartement, respectivement du garage pour les mois d'avril à juin 2013. Enfin, force est de constater que les contradictions entre les tableaux récapitulatifs produits par l'appelant rendent la situation peu claire, de sorte que l'expulsion ne saurait être prononcée en application de la procédure prévue par l'art. 257 CPC. Dès lors, même si les mises en demeure n'avaient en définitive pas pour but un encaissement de loyers par trimestre d'avance, comme l'a retenu le premier juge, il n'en reste pas moins qu'elles étaient inefficaces puisqu'elles ne respectaient pas les exigences de forme requises en la matière. Partant, c'est à bon droit que le premier juge a considéré que la requête de l'appelant était irrecevable.

#### **E. 4**

a) Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. b) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais

judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5] par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). c) Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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