

VD_FINDINFO HC / 2014 / 104 vom 7. Februar 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-02-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___104

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 104 du 7 février 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 104 del 7 febbraio 2014

Regeste

CAS CLAIR, EXPULSION DE LOCATAIRE, ADMISSION DE LA DEMANDE | 257d
CO

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Le litige porte en l'occurrence sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix refusant d'entrer en matière sur 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 (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83 et les réf. citées; 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, le loyer mensuel s'élève, acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires inclus, à 2'500 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et 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 en temps utile par une parties qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

E. 2

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").

E. 3

L'appelante fait grief au premier juge d'avoir considéré, à tort, que l'on ne se trouvait pas en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC. Elle expose qu'il ressort de la convention signée le 29 janvier 2013 que les parties souhaitaient poursuivre leurs relations contractuelles et annuler les résiliations pour le 31 décembre 2011 et le 21 décembre 2012. Elle pouvait dès lors valablement résilier à nouveau le bail pour défaut de paiement, les conditions de l'art. 257d CO étant réunies. a) A teneur de l'art. 257 al. 1 CPC, intitulé «cas clairs», 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 (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b) (cf. art. 248 CPC). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque la procédure des cas clairs ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC). La jurisprudence et la doctrine admettent que l'expulsion du locataire peut être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées, l'expulsion étant même l'un des exemples d'application de la procédure des cas clairs les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012 c. 3.1.1 et les réf. citées). La protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC – qui permet d'obtenir rapidement une décision sur le fond – n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, bien que contesté, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, in FF 2006 p. 6959 ; Bohnet, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 10 ad art. 257 CPC ; Meier, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zurich 2010, p. 374-375), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1.1 ; Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozess-ordnung, Zurich 2010, n. 5 ad art. 257 CPC ; Gösku, DIKE Komm-ZPO, Zurich 2011, n. 8 ad art. 257 CPC ; Koslar, in Schweizerisches Zivilprozessrecht, Baker & McKenzie [éd.], 2010, n. 10 ss). On considère par ailleurs que la situation juridique est claire, au sens de l'art. 257 al. 1 let. b CPC, 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 138 III 123 c. 2.1.2 et les références citées ; ATF 118 II 302 c. 3 ; JT 2011 III 146 c. 5b/aa et les références citées). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme requiert l'exercice par le tribunal d'un pouvoir d'appréciation sur la base d'une appréciation concrète de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas notamment dans l'appréciation des règles de la bonne foi (ATF 138 III 123 c. 2.1.2 et les références citées). 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'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 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 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). 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 trente jours (ATF 127 III 548 c. 4). c) En l'espèce, il ressort clairement de la convention signée le 29 janvier 2013 que les parties ont voulu poursuivre leurs relations contractuelles, nonobstant les résiliations précédemment

intervenues. Comme cela est précisé en préambule de la convention, les locataires sont restés dans les locaux loués après le 31 décembre 2012, ils se sont acquittés des loyers en retard et ont demandé un arrangement à la bailleresse. Les parties ont signé un accord selon lequel les locataires acceptaient les travaux obligatoires en 2013 et tous les travaux de rénovation du bâtiment, étant précisé que, pour la bonne marche du café-restaurant, aucun bruit, poussières ou autres ne seraient acceptés de 11h30 à 14h00. De son côté, la bailleresse s'engageait à déplacer les plaques de cuisson et à remplacer la hotte de ventilation, les locataires acceptant de libérer la cuisine pendant la durée des travaux. Ces engagements attestent de la volonté des deux parties de continuer leur relation contractuelle aux mêmes conditions – notamment quant au loyer – que précédemment. Dès lors que le bail s'est poursuivi, un nouveau défaut de paiement pouvait légitimement conduire la bailleresse à une nouvelle résiliation de bail. Lors de la notification de la mise en demeure, le 26 juin 2013, les locataires n'avaient pas acquitté les loyers des mois d'avril à juin 2013. A l'échéance du délai de 30 jours fixé dans la sommation, seuls les loyers des mois d'avril et mai 2013 avaient été acquittés. La partie locataire a contesté avoir payé le loyer du mois de juin 2013 le 8 août seulement. Elle n'a toutefois produit aucune pièce établissant un paiement antérieur, que ce soit en première ou en deuxième instance, alors que la preuve lui en incombait (art. 8 CC) si elle voulait établir avoir réglé l'entier de l'arriéré dans le délai comminatoire. Force est ainsi de constater que toutes les conditions posées par l'art. 257d CO étaient clairement réunies et que l'appelante était en droit de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait valablement par courriers recommandés adressés le 30 juillet 2013 aux deux locataires séparément, pour le 31 août 2013. Par ailleurs, l'expulsion a été requise le 3 septembre 2013, soit après l'expiration du bail. C'est dès lors à tort que le premier juge a nié l'existence d'un cas clair. Cela ne conduit pas pour autant à annuler son ordonnance comme si celle-ci n'avait eu qu'une portée procédurale. Statuant sur une requête en cas clair, le premier juge a en effet examiné directement le fond du litige. Les intimés ayant été appelés à faire valoir leurs moyens en première et en deuxième instance et la cour de céans disposant d'un plein pouvoir d'examen, l'ordonnance attaquée doit être réformée en ce sens que la requête d'expulsion est admise.

E. 4

En conclusion, l'appel doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens qu'ordre est donné aux intimés de quitter et rendre libres les locaux litigieux et, qu'à défaut, ils y seront contraints par la force selon les règles de l'art. 343 al. 1 let. d CPC, la cause étant renvoyée au premier juge afin que celui-ci fixe un délai aux locataires pour s'exécuter. Vu l'issue du litige (art. 106 al. 1 CPC), les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 300 fr., sont mis à la charge des locataires, qui verseront à la bailleresse la somme de 900 fr. (art. 11 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]) à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais de première instance. De même, les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5), sont mis à la charge des intimés, qui verseront à l'appelante la somme de 1'000 fr. (art. 12 TDC) à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais de deuxième instance.