

VD_FINDINFO HC / 2014 / 167 vom 4. März 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-03-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___167

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 167 du 4 mars 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 167 del 4 marzo 2014

Regeste

CAS CLAIR, EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, ANNULABILITÉ, RÉSILIATION | 257d al. 2 CO, 271 al. 1 CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 308 al. 1 et 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales et incidentes de première instance pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins. Lorsque l'appel porte sur le bien-fondé de la mesure d'expulsion, la valeur litigieuse est calculée selon le droit fédéral et est égale au moins à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e éd., 2008, pp. 749 ss ; 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, le litige porte sur la validité de la résiliation des baux, dont le loyer mensuel global est de 7'220 fr. par mois, donnée en application de l'art. 257d CO. En prenant la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse de première instance dépasse le montant de 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 (art. 311 al. 1 CPC), sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, l'intimé a requis l'application de la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours. Interjeté en temps utile par des parties qui y ont un intérêt, 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 (Jeandin, *CPC commenté*, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, *op. cit.*, n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250). b) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) 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 (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. 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 (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 c. 4.2.1 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 c. 3.1, SJ

2013 I 311 ; JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées). En l'espèce, les pièces produites par les appelants ne figurent pas au dossier de première instance et sont toutes antérieures à l'audience du 9 janvier 2013. En outre, les appelants n'expliquent pas pourquoi ils n'ont pas pu les produire en première instance. Ces pièces sont en conséquence irrecevables. c) L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC), notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée, de procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions ou de faits nouveaux (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 316 CPC, p. 1263). L'art. 316 al. 3 CPC ne confère pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration des preuves. L'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé si l'appelant n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée. Elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (cf. ATF 131 III 222 c. 4.3; ATF 129 III 18 c. 2.6). En l'espèce, les appelants ne formulent aucune critique au sujet de l'état de fait de l'ordonnance attaquée. En outre, les mesures d'instruction qu'ils requièrent ne sont pas, comme on le verra, de nature à influencer sur le sort du litige. Elles doivent en conséquence être rejetées.

E. 3

Les appelants font valoir qu'ils n'ont plus aucun arriéré de loyer à ce jour. Selon l'art. 257d al. 1 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. L'art. 257d alinéa 2 CO précise que, faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois. 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 trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss.). En l'espèce, les appelants ne contestent pas qu'ils n'ont pas réglé l'arriéré de loyer dans le délai qui leur avait été imparti par courrier du 4 juillet 2013. L'art. 257d CO donnait en conséquence à l'intimé le droit de résilier les baux en cause moyennant un délai d'un mois pour la fin d'un mois et de requérir leur expulsion.

E. 4

a) Les appelants soutiennent que le congé est abusif. Il font valoir qu'ils ont réglé l'arriéré au mois de septembre 2013, soit peu de temps après l'échéance du délai de sommation, que l'intimé a eu un comportement déloyal en adressant la sommation le 4 juillet 2013, alors que P. _____ était en vacances et que le chiffre d'affaires de l'établissement en été est très bas. Ils invoquent en outre le caractère exorbitant du loyer et le harcèlement par les contraventions de parcage de la clientèle résultant de la mise à disposition d'un nombre

insuffisant de places de parc. Ils relèvent qu'ils ont investi 200'000 fr. dans le commerce en cause, que l'intimé aurait demandé le versement de la garantie de loyer sur son compte personnel et qu'il avait toléré auparavant le paiement des loyers par acomptes et de manière irrégulière ou tardive. b) Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271 a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 c. 4b). En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 c. 2.4). Le congé est toutefois abusif, par exemple, lorsque le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû, ou si le montant impayé est insignifiant ou, encore si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire – soit un ou deux jours après l'échéance (Lachat, *Le bail à loyer*, p. 672; Wessner, in *Droit du bail à loyer – Commentaire pratique*, n. 43 ad art. 257d CO; CACI 5 avril 2011/30) mais pas lorsque le retard est de plus de deux semaines (TF 4A_493/2007 du 4 février 2008 c. 4.2.5) –, à la condition que le locataire se soit jusqu'alors toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31 ; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et réf.). Le congé est également abusif si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration de ce délai (TF 4C.35/2004 du 27 avril 2004 c. 3, 1, publié in SJ 2004 I 424; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2.2), ou s'il constitue un congé de représailles au sens de l'art. 271a al. 1 lett. a CO (TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 c. 4.1 ; TF 4C.35/2004 précité) ou encore s'il consacre une attitude déloyale, par exemple lorsque le bailleur ne répond qu'indirectement et tardivement à la demande du locataire d'une baisse de loyer en raison d'importants défauts de la chose louée, alors qu'il était en relation permanente avec celui-ci et que, dans l'hypothèse la plus défavorable, le montant dû par le locataire était nettement inférieur à celui réclamé dans la sommation (TF 4C.173/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.2). c) 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 I 123 c. 2.1.2; ATF 138 III 620 c. 5.1.2). 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). d) En l'espèce, les

arguments invoqués par les appelants ne sont pas de nature à faire apparaître le congé litigieux comme abusif. On ne saurait en effet exiger, au regard des règles de la bonne foi, qu'un bailleur attende que la saison creuse de l'été soit passée pour réclamer un arriéré de loyer accumulé lors du printemps précédent, période censée être plus faste. De même, les appelants font valoir en vain qu'ils ont réglé l'arriéré au mois de septembre 2013, dès lors qu'à ce moment le délai imparti par le courrier du 4 juillet 2013 était échu depuis plus de deux semaines, ce qui rend sans pertinence le point de savoir si l'intimé avait toléré auparavant des retards ou des paiements par acomptes. Quant aux arguments tirés du nombre de place de parc insuffisant à disposition, du montant des loyers, de la garantie de loyer et des investissements consentis par les appelants, ils ne constituent pas des circonstances particulières au sens de la jurisprudence susmentionnée permettant de considérer que l'intimé aurait commis un abus de droit en résiliant le bail pour défaut de paiement du loyer. Les arguments des appelants étaient ainsi voués à l'échec, de sorte que c'est à juste titre que le premier juge a considéré que le congé litigieux n'était pas abusif et que les conditions du cas clair étaient réalisées.

E. 5

En conclusion, les appels doivent être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Vu le rejet des appels, les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 744 fr. 55 (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelants (art. 106 al. 1 TFJC), solidairement entre eux. La date de libération des locaux étant passée en raison de l'effet suspensif conféré par la loi à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge, afin qu'il fixe aux appelants un nouveau délai de libération des locaux en cause.

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