

VD_FINDINFO HC / 2014 / 172 vom 7. März 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-03-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___172

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 172 du 7 mars 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 172 del 7 marzo 2014

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, DISTRIBUTION DU COURRIER | 257d CO, 257 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) 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 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, les loyers mensuels, charges comprises, s'élèvent à 3'650 fr. pour le local commercial situé au rez et à 3'750 fr. pour celui situé au 2^{ème} étage. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). b) 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 n'est que de dix jours. Interjeté le 13 février 2014, alors que l'ordonnance attaquée avait été distribuée à l'appelante le 3 février 2014, l'appel a été déposé en temps utile, par une partie qui y a par ailleurs intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte qu'il est recevable à la forme. c) Compte tenu des moyens développés dans l'appel, on doit comprendre que, bien que les conclusions soient en annulation de l'ordonnance, l'appel tend en réalité à la réforme celle-ci en ce sens que l'expulsion de l'appelante n'est pas ordonnée. Il doit en effet être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, les conclusions devant être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 c. 6.2; TF 5A_855/2012 du 13 février 2013 c. 3.3.2; TF 5A_713/2012 du 15 février 2013 c. 4.1; TF 5A_621/2012 du 20 mars 2013, liquidation du régime matrimonial).

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).

E. 3

L'appelante a produit avec son appel un bordereau de six nouvelles pièces. Elle ne démontre toutefois pas qu'il lui aurait été impossible malgré sa diligence de produire ces pièces devant les premiers juges (art. 317 al. 1 let. a et b CPC), de sorte qu'elles sont irrecevables. Pour les mêmes motifs, il n'y a pas lieu de donner suite à sa requête tendant à la production de toute preuve de la « prétendue » réception des avis comminatoires.

E. 4

Dans un premier grief, l'appelante soutient qu'elle n'a pas reçu les avis comminatoires. En l'occurrence, la bailleuse a produit une copie desdits avis, sur lesquels avaient été collées des étiquettes faisant figurer le numéro d'envoi recommandé de la poste, ainsi que les documents intitulés « suivi des envois » correspondant à ces numéros et indiquant qu'une distribution avait eu lieu le 15 juillet 2013. Aucun élément au dossier ne permet de retenir ou seulement de supposer que, comme le laisse entendre l'appelante, un tiers non autorisé aurait reçu ces avis, apposé sa signature sur les accusés de réception et omis ensuite de transmettre les avis à leur destinataire. Dans ces conditions, il y a lieu d'admettre que l'appelante a bien reçu les avis le 15 juillet 2013. Son premier moyen doit être rejeté.

E. 5

L'appelante conteste ensuite l'application de la procédure sommaire, faisant valoir qu'il ne s'agit pas d'un cas clair. 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 I 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, l'intimée a respecté la procédure de l'art. 257d CO et l'appelante ne conteste pas le fait qu'elle n'a pas réglé le montant de ses arriérés de loyers dans le délai de trente jours qui lui avait été imparti à cet effet. En définitive, elle se borne à contester la réception de l'avis comminatoire, sans toutefois avoir apporté un quelconque

moyen de preuve à l'appui de ses allégations. Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu de remettre en cause l'application, par le premier juge, de la procédure régissant les cas clairs.

E. 6

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Compte tenu de 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 l'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 749 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront supportés par l'appelante conformément à l'art. 106 al. 1 CPC. Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée de se déterminer sur l'appel.

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