

VD_FINDINFO HC / 2014 / 190 vom 13. März 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-03-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___190

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 190 du 13 mars 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 190 del 13 marzo 2014

Regeste

BAIL À LOYER, DEMEURE DU DÉBITEUR, RÉSILIATION ANTICIPÉE, EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO, 271 CO, 138 al. 1 CPC (CH), 141 al. 1 let. a CPC (CH), 257 CPC (CH), 308 al. 1 let. a CPC (CH), 308 al. 2 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), 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 sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers. 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 (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, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.2

L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire. En l'espèce, la partie bailleuse a déposé une requête en cas clair et le premier juge a fait application de cette procédure. L'ordonnance ayant dès lors été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Selon l'art. 141 al. 2 CPC, l'acte notifié par voie édictale déploie ses effets le jour même de sa publication (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 14 ad art. 141 CPC et les références). En l'occurrence, la publication dans la FAO a eu lieu le 24 janvier 2014 ; le délai, arrivé à échéance le dimanche 2 février 2014, est dès lors reporté d'office au lundi 3 février 2014 (art. 142 al. 3 CPC). Le délai d'appel a ainsi été respecté et il convient d'entrer en matière.

E. 2.1

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., 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, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

E. 2.2.1

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). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les réf.). Les pièces destinées à prouver des paiements dans le délai comminatoire sont recevables en appel, au titre non pas d'exception à l'irrecevabilité des nova rappelée ci-dessus mais de sanction découlant de la prohibition de l'abus de droit du fait que la bailleresse n'a pas révélé au juge de paix un tel paiement (CACI 13 mai 2011/83; CACI 1 er octobre 2013/513).

E. 2.2.2

L'appelant a produit à l'appui de son appel cinq pièces figurant déjà au dossier de première instance (pièces 1, 2, 3, 7 et 8). La pièce 5 (ordre de paiement [...] du 17 septembre 2013) est recevable, dès lors qu'elle tend à établir le paiement de l'arriéré de loyer. Les autres pièces (pièces 4 et 6) sont au surplus irrecevables, dans la mesure où l'appelant ne saurait se prévaloir de son défaut à l'audience du juge de paix et n'a pas sollicité la restitution de l'audience manquée au sens de l'art. 148 CPC. Les intimés ont produit deux pièces antérieures à l'audience du juge de paix du 16 janvier 2014 (pièces 14 et 15) ; elles sont irrecevables dès lors que les intimés ne démontrent pas qu'ils n'ont pas pu les produire devant l'autorité inférieure, pas plus qu'ils ne motivent les raisons qui les rendraient admissibles selon eux. La pièce 16 figure déjà au dossier de première instance. Quant aux extraits des comptes courants locataire du 1 er janvier au 31 décembre 2013 et du 1 er janvier 2014 au 31 mars 2014 (pièce 17), ils sont recevables dans la mesure où ils tendent à établir que les intimés n'ont pas encaissé l'arriéré de loyer que l'appelant soutient avoir versé selon ordre de paiement du 17 septembre 2013 (pièce 5).

E. 3

Dans un premier grief, l'appelant s'en prend à la notification par voie édictale de la citation à comparaître et relève que cette citation ne lui a été notifiée ni par la voie recommandée, ni par pli simple. Les citations, les ordonnances et les décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception (art. 138 al. 1 CPC).

Lorsque le lieu de séjour du destinataire est inconnu et n'a pas pu être déterminé en dépit des recherches qui peuvent raisonnablement être exigées, la notification est effectuée par publication dans la feuille officielle cantonale ou dans la Feuille officielle suisse du commerce (art. 141 al. 1 let. a CPC). La notification par voie édictale est radicalement nulle si les conditions qu'elle suppose ne sont pas réunies (Bohnet, op. cit., n. 16 ad art. 141 CPC). En l'espèce, le premier juge a adressé le 5 novembre 2013 un pli recommandé à l'appelant, à l'adresse [...], [...], lui fixant un délai au 26 novembre 2013 pour se déterminer

sur la requête en expulsion déposée le 4 novembre 2013 par la partie bailleresse. A l'échéance du délai de garde le 13 novembre 2013, prolongé au 27 novembre 2013 sur ordre de l'appelant, l'office postal a renvoyé le pli à la Justice de paix avec la mention « non réclamé ». Le 5 décembre 2013, le premier juge a vainement tenté de faire notifier en mains propres, par voie d'huissier, le courrier en question. Le 10 décembre 2013, la Justice de paix s'est renseigné auprès du Contrôle des habitants de [...] qui a indiqué que l'appelant ne s'était jamais inscrit auprès de cette autorité et qu'il lui était inconnu. Après interpellation de la partie adverse, celle-ci a demandé la notification par voie édictale et s'est engagée à en supporter les frais. La notification de la requête d'expulsion et de la citation à comparaître a finalement été publiée dans la FAO du 20 décembre 2013. Au vu de ce qui précède, le premier juge était fondé à procéder par voie édictale, dès lors qu'en dépit des recherches qui pouvaient être raisonnablement exigées de sa part, le lieu de séjour de l'appelant était inconnu et n'avait pas pu être déterminé. La citation à comparaître a ainsi été valablement notifiée par voie édictale et l'appel doit être rejeté sur ce point.

E. 4

Dans un deuxième grief, l'appelant fait valoir que la notification, dans la FAO, de l'ordonnance d'expulsion rendue le 16 janvier 2014 indique qu'un délai de libération des locaux au 28 février 2014 lui est imparti alors que le délai fixé dans l'ordonnance échoit le 14 février 2014. Il invoque à cet égard un vice de forme de la notification. En l'occurrence, cette indication erronée est restée sans conséquences. En particulier, l'appelant a pu interjeter appel en temps utile et a eu connaissance de la date correcte d'expulsion, l'intéressé admettant au demeurant avoir reçu l'ordonnance d'expulsion sous pli simple. Ce grief doit dès lors être rejeté.

E. 5

L'appelant soutient enfin qu'il a payé le 13 septembre 2013 les loyers arriérés des mois de juillet, août et septembre 2013, soit un montant de 13'950 francs. Il se réfère à cet égard à un ordre de paiement émis en faveur de la régie M. _____, par le biais de la plate-forme internet de paiement [...]. Dès lors que le délai de garde de l'avis comminatoire venait à échéance le 16 août 2013, il fait valoir que le versement du 13 septembre 2013 est intervenu en temps utile.

5.1.1 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 ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2). Ainsi, lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CC, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF 7 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss).

5.1.2 Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 c. 3.1.3 ; ATF 119 II 147, JT 1994 I 205 ; Lachat, Le bail à loyer, p. 667 ; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, n. 28 ad art. 257d CO). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (cf. notamment ATF

134 V 49 ; ATF 127 I 31 ; ATF 123 III 492). Il importe donc peu que le locataire soit souvent absent, voire même qu'il doive s'attendre à recevoir un avis comminatoire (TF 4A_451/2011 du 29 novembre 2011 c. 3.3). Le locataire est responsable du paiement de son loyer, lequel, en tant que dette d'argent, est une dette portable (art. 74 al. 2 ch. 1 CO). Il s'ensuit que le montant dû doit parvenir à la partie bailleuse le dernier jour du délai comminatoire (Lachat, op. cit., p. 668 ; CREC I 11 février 2011/77). En cas de virement bancaire, son compte doit ainsi être crédité le dernier jour de ce délai. C'est à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée - et objecte ainsi le fait qu'elle est éteinte - de prouver cette exécution (ATF 128 III 271, JT 2003 I 606 c. 2a/aa). Il appartient ainsi au débiteur de prouver l'exécution de son obligation, notamment par paiement (CACI 4 février 2014/62). 5.1.3 Un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31 ; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et les références). La jurisprudence a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2), mais que tel n'était pas le cas lorsque le retard était de plus de deux semaines (TF 4A_493/2007 du 4 février 2008 c. 4.2.5) ou de huit jours (TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013, confirmant CACI 2 octobre 2013/518). La doctrine et la jurisprudence vaudoise considèrent qu'un paiement intervient peu après l'échéance des délais comminatoires lorsqu'il est effectué un ou deux jours plus tard (Lachat, op. cit., p. 672 ; Wessner, in Droit du bail à loyer – Commentaire pratique, n. 43 ad art. 257d CO ; CACI 5 avril 2011/30), mais non six jours plus tard (CACI 14 septembre 2011/251, in CdB 2012 p. 25) ou huit jours plus tard, lors même que le délai comminatoire incluait les fêtes de fin d'année (CACI 2 octobre 2013/518, confirmé par TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013).

E. 5.2

En l'espèce, la pièce 5 produite par l'appelant ne fait pas la preuve du paiement, dès lors qu'il s'agit d'un ordre de paiement et non d'un avis de débit ; les intimés contestent d'ailleurs la réalité de ce paiement, extraits du compte de locataire à l'appui, dont il ressort que depuis le commencement de la location le 1^{er} juin 2013, l'appelant n'a versé, le 27 mai 2013, qu'un montant de 4'775 fr., correspondant au loyer du mois de juin 2013 et à des frais administratifs. Au demeurant, il apparaît que le pli recommandé contenant la mise en demeure du 8 août 2013 a été mis à la poste le même jour, que l'appelant a été avisé pour retrait le 9 août 2013 et que le pli n'a pas été retiré à l'échéance du délai de garde postale de sept jours le 16 août 2013. Le délai comminatoire a ainsi commencé à courir le lendemain de l'échéance du délai de garde postale, soit le 17 août 2013 (théorie de la réception relative ; ATF 137 III 208 c. 3.1.3). Venu à échéance le dimanche 15 septembre 2013, ce délai a été reporté de plein droit au lundi 16 septembre 2013, et non au mardi 17 septembre 2013, comme le soutient l'appelant. L'arriéré de loyer, à supposer que l'ordre de paiement du 17 septembre 2013 ait effectivement été exécuté, n'a ainsi pas été réglé dans le délai prévu à cet effet. Au demeurant, la jurisprudence citée sous c. 5.1.3 supra n'est applicable que si le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer. En l'espèce, l'appelant n'a versé qu'un seul loyer depuis la conclusion du bail, soit celui du mois de juin 2013, avant d'accumuler des retards qui se montent, selon l'extrait de compte du locataire, à 41'890 fr. au 31 mars 2014. C'est donc à bon droit que le premier juge a considéré que le congé avait été valablement donné en application de l'art. 257d CO et que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC. Il y a donc lieu de confirmer l'ordonnance d'expulsion.

E. 6

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance querellée confirmée. 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 l'appelant, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant versera aux intimés des dépens de deuxième instance (art. 95 al. 1 let. b et 106 al. 1 CPC), fixés d'office (art. 105 al. 1 CPC) conformément au tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 (TDC, RSV 270.11.6). En règle générale, la partie qui succombe est tenue de rembourser à la partie qui a obtenu gain de cause tous les frais nécessaires causés par le litige (art. 3 al. 1 TDC). En l'espèce, compte tenu des difficultés de la cause, de l'ampleur du travail et du temps consacré par l'agent d'affaires breveté (art. 3 al. 2 TDC), les dépens peuvent être fixés à 700 fr., conformément à l'art. 12 TDC.

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