

VD_FINDINFO HC / 2014 / 204 vom 17. März 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-03-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___204

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 204 du 17 mars 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 204 del 17 marzo 2014

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR, EXIGIBILITÉ | 257d al. 1 CO, 7 RULV, 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 3'820 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

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).

E. 3

Les appelants soutiennent que les sommations n'étaient pas claires en se fondant sur un arrêt de la cour de céans. 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. 7 al. 2 RULV, lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure. Selon la jurisprudence de la cour de céans, l'art. 7 RULV est une faculté donnée au bailleur qui ne peut être exercée que dès le mois qui suit l'échéance du délai que celui-ci a imparti en vain au locataire pour s'acquitter du loyer arriéré. Le bailleur ne peut pas requérir immédiatement, par une mise en demeure à forme de l'art. 257d CO, le paiement du loyer par trimestre d'avance. Il doit procéder en deux temps, soit d'abord adresser une mise en demeure en cas de retard du paiement du loyer (avec ou sans la menace de la sanction du paiement des loyers par trimestre d'avance), puis communiquer au locataire sa volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance. Ce n'est qu'après cette dernière communication qu'il peut, si les loyers n'ont pas été acquittés trimestriellement d'avance, adresser l'avis comminatoire de l'art. 257d CO. La mise en demeure doit en outre être claire et distincte (CACI 20 juin 2013/320 et références ; CACI 13 janvier 2012/18 c. 3b/cc; CREC I 25 mars 2010/151, Cahiers du bail [CdB] 2010, p. 141; CREC I 28 août 2007/420, résumé in Cahiers du Bail [CdB] 2007, p. 129) L'art. 257d CO présuppose un retard dans le paiement du loyer (Lachat, Commentaire romand, 2003, n. 2 ad art. 257d CO, p. 1332). L'avis comminatoire est dépourvu d'effet s'il porte sur un loyer qui n'est pas encore échu (Lachat, op. cit., n. 5 ad art. 257d CO, p. 1333). En d'autres termes, si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de cet article et d'autres qui la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (Lachat, Le bail à loyer, p. 666). En l'espèce, les appelants se réfèrent en vain à l'arrêt CACI 31 mai 2012/249. En effet, dans cette affaire, la sommation avait été envoyée le 1^{er} du mois pour lequel le loyer était réclamé en sus du loyer du mois précédent. La Cour d'appel civile avait admis que la situation n'était pas claire en relevant que le bailleur n'avait « pas attendu une quelconque confirmation bancaire ou postale que le paiement du mois [en cause] avait effectivement eu lieu et qu'il se trouvait en attente d'être crédité » (CACI 31 mai 2012 précité c. 3b). Dans le présent cas, les sommations ont été envoyées le 4 septembre 2013, de sorte que les informations bancaires susmentionnées n'étaient plus douteuses pour le mois de septembre. L'intimé pouvait dès lors conclure à l'absence de paiement à l'échéance mensuelle et réclamer le paiement d'un loyer qui n'avait pas été réglé par mois d'avance. Dès lors que les loyers afférents aux mois d'août et septembre étaient d'ores et déjà échus, sans qu'il soit besoin pour cela d'émettre l'exigence d'un paiement trimestriel, cette exigence ne péjorait pas la situation des appelants s'agissant du paiement des loyers échus. Une telle péjoration ne pourrait être vue que dans la période ultérieure, non en cause ici, où un délai comminatoire aurait été fixé pour s'acquitter d'un loyer qui n'aurait pas été payé par trimestre d'avance. Il s'avère ainsi que la situation juridique était claire s'agissant des mois d'août et septembre impayés, de sorte que le premier juge pouvait statuer dans la procédure dite des cas clairs.

E. 4

En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Vu le rejet de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés 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]), doivent être mis à la charge des appelants, qui verseront en outre à l'intimé des dépens de deuxième instance, par 100 fr., pour les déterminations sur l'effet suspensif (art. 106 al. 1 CPC). 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.