

VD_FINDINFO HC / 2014 / 241 vom 27. März 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-03-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___241

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 241 du 27 mars 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 241 del 27 marzo 2014

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE, SOMMATION | 257d CO, 308 al. 2 CPC

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. En l'occurrence, le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance admettant la requête d'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 (art. 92 CPC). 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. 271 a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83; 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 des locaux d'habitation s'élève à 4'630 fr. par mois, de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte.

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 (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, le bailleur a requis l'application de la procédure dans les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire (TF 4A_592/2012 du 9 septembre 2013), le délai d'appel est de dix jours. L'appel est ainsi interjeté en temps utile, l'acte ayant été déposé dans les dix jours qui ont suivi la notification régulière de l'ordonnance querellée.

E. 2.1

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). 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 (HohI, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., Berne 2010, n. 2399). 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 (HohI, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar,

Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489).

E. 2.2

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 celle-ci 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 (JT 2011 III 43 et les références citées). Il incombe ainsi au plaideur qui désire invoquer les faits ou moyens de preuve nouveaux devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, si bien qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas les avoir invoqués ou produits devant la première instance (Jeandin, CPC commenté, n. 8 ad. art 317). En l'espèce, les pièces produites avec l'appel sont irrecevables dans la mesure où elles ne figuraient pas dans le dossier de première instance, les appelants ne démontrant pas que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC seraient réalisées. L'état de fait de l'ordonnance a été complété par les pièces au dossier.

E. 3

e éd., Zurich 2008, n. 23 ad art. 271 CO ; ATF 120 II 31 c. 4b). Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 c. 4a). Les cas typiques d'abus de droit, tels que l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou une attitude contradictoire, justifient l'annulation du congé ; il n'est pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit « manifeste » au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 c. 3). L'art 271 al. 1 CO peut également trouver application lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO ; le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut toutefois annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi et en présence de circonstances particulières (ATF 120 II 31 c. 4a). Le Tribunal fédéral a notamment considéré que le congé était contraire à la bonne foi dans un cas où les parties étaient en pourparlers transactionnels au sujet du montant de la réduction de loyer pour défaut de la chose louée – la réduction n'étant pas en elle-même contestée – et où la situation n'était par conséquent pas claire au moment de la mise en demeure comme au moment de la résiliation. Dans cette cause, le tribunal fédéral a qualifié de déloyal le comportement du bailleur qui, bien qu'étant en relation permanente avec son locataire, avait pris position tardivement et de manière indirecte sur la prétention en réduction de loyer, alors que, dans l'hypothèse la plus défavorable pour lui, il n'avait droit qu'à une somme nettement moins élevée que celle réclamée initialement dans la sommation (TF 4C.65/2003 du 23 septembre 2002 c. 4.2.2). Dans un autre arrêt, le Tribunal fédéral a considéré que le bailleur avait adopté un comportement contraire aux règles de la bonne foi en contraignant le locataire à s'acquitter de l'entier de l'arriéré de loyer alors que les parties étaient en négociation sur la quotité d'une réduction de loyer dont le principe était en soi incontesté, la situation étant largement incertaine au moment de la commination

et de la résiliation ; le locataire, compte tenu de l'indemnité finalement versée, se trouvait dans la même situation que lorsque le bailleur réclame une somme d'argent supérieure à celle en souffrance sans être certain du montant effectivement dû (TF 4C.173/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.3). Cette dernière jurisprudence a été confirmée par le Tribunal fédéral, qui a toutefois précisé a contrario qu'elle n'était pas applicable lorsqu'il n'était pas établi que le bailleur avait admis le principe de la réduction ou que les parties étaient en discussion à ce sujet (TF 4A_549/2010 du 17 février 2011 c. 4.1 et 4.2). Conformément à cette jurisprudence, la Cour de céans a admis qu'est contraire au principe de la bonne foi la résiliation donnée alors que les parties étaient en pourparlers transactionnels sur une réduction de loyer réclamée par le locataire et que le bailleur avait admis le principe d'une indemnisation pour les défauts de la chose louée en proposant un montant de 4'000 fr. à ce titre dans le délai comminatoire, alors que la sommation portait sur un montant de l'ordre de 7'000 fr. (CACI 7 mars 2012/113, in CdB 2012 p. 91). N'est en revanche pas abusif le congé fondé sur le fait que le locataire a cessé de payer son loyer, même si ce dernier invoque des bruits excessifs dans l'immeuble (CREC I 31 janvier 2007/48) ou des défauts, sans cependant avoir consigné le loyer conformément aux art. 259g et h CO (TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 c. 2).

E. 3.1

Les appelants prétendent que le cas n'est pas clair, dès lors qu'ils ont invoqué des défauts justifiant une réduction de loyer et qu'une telle réduction leur a été accordée. Ils estiment en conséquence que la mise en demeure et la résiliation de bail sont contraires aux règles de la bonne foi et que la demande d'expulsion envoyée un mois et demi après l'entrée en vigueur de la résiliation est abusive.

E. 3.2

A teneur de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Tout congé donné dans les formes par le bailleur est a priori valable (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 730). Le juge n'est autorisé à intervenir et à annuler le congé que si celui-ci est inadmissible selon la bonne foi (CVIT, Das schweizerische Mietrecht,

E. 3.3

En l'espèce, les pièces au dossier permettent de retenir que, postérieurement à la résiliation du 23 octobre 2013, les locataires sont intervenus auprès du bailleur pour réclamer un dédommagement en raison de défauts et que le bailleur a consenti à une réduction de loyer pour les mois de novembre et décembre 2013. Il n'est en revanche pas établi qu'au moment de la résiliation, les parties étaient en pourparlers au sujet d'une réduction de loyer, ni que les locataires avaient consigné le loyer. On ne saurait enfin déduire de ce que la régie a utilisé à l'une ou l'autre reprise le terme de « loyer » qu'un nouveau bail aurait été passé, le bailleur ayant au contraire suffisamment et clairement indiqué sa volonté d'obtenir l'expulsion de ses locataires par requête du 14 janvier 2014. Rien ne permet donc de tenir le congé pour abusif.

E. 4

En conclusion, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance querellée confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]) seront mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité

à se déterminer. 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 aux appelants, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux en cause.

E. 5

Selon l'art. 334 al. 1 CPC, si le dispositif de la décision est peu clair, contradictoire ou incomplet ou s'il ne correspond pas à la motivation, le tribunal procède, sur requête ou d'office, à l'interprétation ou à la rectification de la décision. En l'espèce, il y a lieu de compléter d'office le chiffre III du dispositif de l'arrêt du 27 mars 2014 en ce sens que les locaux en cause sont sis à [...] [...] (appartement de 5 pièces au rez et 1^{er} étage avec cave) et de rectifier le chiffre IV de celui-ci en ce sens que les frais judiciaires de deuxième instance, mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC).

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