

VD_FINDINFO HC / 2014 / 308 vom 27. März 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-03-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___308

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 308 du 27 mars 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 308 del 27 marzo 2014

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, SOUS-LOCATION, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 271 al. 1 CO, 271 CO

Erwägungen

E. 1

a) 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 (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). b) L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée si cette dernière a été rendue en procédure sommaire. En l'occurrence, la partie bailleuse a déposé une requête selon la procédure de protection en cas clair de l'art. 257 CPC, de sorte que la procédure sommaire s'applique. Ainsi, formé en temps utile par la partie locataire qui y a intérêt, l'appel est recevable à la forme.

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; elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43). Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, not. CACI 1 er février 2012/57 c. 2a, 7 mai 2013/224

c. 2b, 4 juillet 2013/350 c. 2). b) 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. citées). En l'espèce, les moyens de preuve offerts par l'appelante doivent être refusés. En effet, celle-ci a déjà été entendue par le premier juge et ses propos ont été retranscrits dans l'ordonnance entreprise. Quant au témoin X. _____, il a également été entendu lors de l'audience du juge de paix du 4 février 2014. S'agissant d'éventuels autres témoins, dont l'appelante n'a même pas indiqué les noms, leur audition pouvait et devait être requise en première instance. L'appelante n'explique pas en quoi les conditions de l'art. 317 CPC seraient réalisées. Les mesures d'instruction requises doivent par conséquent être rejetées.

E. 3

a) L'appelante soutient d'abord que le premier juge n'a pas tenu compte du fait que tout le retard de loyer pour lequel elle avait été mise en demeure avait finalement été rattrapé dans un délai "à peine un peu plus long que celui de trente jours prévu". Elle souligne qu'au jour de l'audience d'expulsion, l'ensemble des loyers en retard avaient été acquittés. 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 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). 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). 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). c) En l'espèce, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que le congé avait été valablement donné. En effet, comme la jurisprudence précitée l'indique, un congé donné en raison d'un défaut de paiement du loyer peut être annulé si l'arriéré a été payé un à deux jours après l'expiration du délai comminatoire. Le délai comminatoire a commencé à courir le lendemain du jour où la locataire a reçu l'avis correspondant, soit le 25 septembre 2013, et il est venu à échéance le jeudi 24 octobre 2013. L'arriéré de loyer n'a été, de l'aveu même de l'appelante, complètement acquitté que le 4 février 2014, soit plus de trois mois après cette échéance. Ainsi, on ne peut considérer que le paiement est intervenu "très peu de temps" après l'échéance du délai comminatoire. Ce grief de l'appelante, mal fondé, doit être rejeté.

E. 4

a) L'appelante prétend ensuite que la requête d'expulsion déposée le 2 décembre 2013 par les intimés ne respecterait pas les conditions du cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC. Elle se réfère au fait que les locaux litigieux ont toujours été occupés par la société S._____ SA et non par elle-même. Elle fait également valoir que, depuis deux ans, X._____ est le seul actionnaire et administrateur de cette société et que ce changement aurait été dûment annoncé à la gérance qui représentait les bailleurs. L'appelante indique en outre que fin 2012 – début 2013, les bailleurs lui ont déjà fait notifier une première résiliation du bail pour non paiement du loyer et qu'à cette occasion, X._____ se serait rendu pour le compte de S._____ SA à la régie W._____ SA, où il aurait rencontré le gérant de l'immeuble. Les protagonistes auraient discuté et le gérant aurait décidé de laisser les locaux en location à X._____ et de retirer la procédure d'expulsion qui était déjà pendante. Selon l'appelante, un bail oral aurait alors été clairement passé entre X._____ et les bailleurs, représentés par la régie W._____ SA. Si elle admet que les bulletins de versement pour les loyers ont continué à lui être adressés, il ne s'agirait selon elle que d'un oubli et elle les a toujours transmis à X._____, qui s'en acquittait pour le compte de S._____ SA. Selon l'appelante, l'ensemble de ces éléments font que les conditions du cas clair ne sont à l'évidence pas réalisées. b) Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (ATF 138 III 728 c. 3.3; ATF 138 III 620 c. 5.1.1; TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.3.1, SJ 2012 I 122; Message CPC, p. 6959; Meier, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zurich 2010, pp. 374-375), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1; CACI 16 mai 2013/260 c. 3b). Le demandeur doit apporter la 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). Le fait que le juge doive requérir la production de certaines pièces ne permet pas d'exclure la protection dans les cas clairs. Au contraire, dans ces cas, la preuve peut non seulement être rapportée par titre (cf. art. 254 al. 1 CPC), mais également par tous autres moyens si leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (cf. art. 254 al. 2 let. a CPC; JT 2011 III 146; TF 4A_601/2011 du 21 décembre 2011 c. 2.1 s'agissant de la production de pièces; CACI 29 mars 2012/157 c. 3b; CACI 16 mai 2013/260 c. 3b). 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; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620). c) Devant le premier juge, l'appelante s'est bornée à plaider l'existence d'une sous-location de fait existant depuis plusieurs années en faveur de la société S. _____ SA. Outre qu'il n'est pas établi qu'une telle sous-location ait été annoncée au bailleur, cette thèse n'est d'aucun secours à l'appelante. En effet, en l'absence de lien contractuel direct entre le sous-locataire et le bailleur, D. _____, locataire principale, restait tenue du paiement du loyer envers les bailleurs et le défaut de paiement de loyer avéré avait pour conséquence que le congé fondé sur l'art. 257d CO était justifié. Ce n'est qu'au stade de l'appel que D. _____ prétend qu'un bail oral aurait été directement passé entre S. _____ SA et la bailleuse. Il est douteux qu'un tel moyen soit recevable. La question peut néanmoins rester ouverte au vu de ce qui suit. Aucun élément du dossier ne permet en effet de retenir que cette dernière thèse aurait un fondement quelconque. Le seul fait que S. _____ SA occupe les lieux et que son administrateur ait eu des contacts avec le représentant des bailleurs ne constitue pas même un indice de l'existence d'un bail entre cette société et les bailleurs. Au contraire, de l'aveu même de l'appelante, les bailleurs ont refusé de contracter un bail avec S. _____ SA, société dont l'activité démarrerait, raison pour laquelle le bail a été conclu avec l'appelante. Celle-ci a admis à l'audience qu'elle n'avait pas pu faire transférer le bail au nom du nouvel administrateur ou de la société au moment où elle avait quitté le conseil d'administration en raison du fait que le nouvel administrateur était sous le coup de poursuites judiciaires. On ne voit pas quel élément nouveau aurait justifié que le bailleur ait accepté par la suite un tel transfert de bail. Rien au dossier n'indique qu'à l'occasion d'une précédente procédure d'expulsion, X. _____ aurait eu des contacts avec les bailleurs et conclu avec eux un contrat de bail ou de transfert de bail. Bien plutôt, celui-ci a admis n'avoir jamais annoncé formellement la sous-location, ni avoir signé de bail, ni même avoir reçu des bulletins de versement au nom de la société qui occupe les locaux. De fait, les bulletins de versement ont toujours été adressés à l'appelante et il n'existe pas le moindre indice qu'il puisse s'agir d'un oubli du bailleur, comme celle-ci le prétend. Il n'est en outre pas établi que les loyers ont été versés par S. _____ SA. Par conséquent, la décision du premier juge de considérer que les conditions du cas clair étaient réalisées ne prête pas le flanc à la critique.

E. 5

a) L'appelante soutient qu'il existe une très claire disproportion des intérêts en présence. Elle relève que le dommage qui lui est causé est considérable car si la fiduciaire est expulsée, elle perdra beaucoup de clients, alors que le dommage causé aux bailleurs a été minime puisque les arriérés de loyers ont été finalement dûment rattrapés. Elle se plaint en outre de comportement contraire à la bonne foi de la part des intimés, estimant qu'on ne peut légitimement tolérer des paiements irréguliers puis mettre soudainement son locataire en demeure pour cette même raison. 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 271a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. 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). De telles circonstances particulières existent, par exemple, quand 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, si le montant impayé est insignifiant, si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque là toujours acquitté à temps du loyer ou encore si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration de ce délai. Il incombe au destinataire du congé de prouver les faits montrant que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (TF 4C.430/2004 du 8 février 2005, in SJ 2005 I 310; TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 c. 2.4 et les réf.). De manière générale, l'art. 271 al. 1 CO protège le locataire notamment en cas de disproportion grossière des intérêts en présence, lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou lorsqu'il adopte une attitude contradictoire. Le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit - hormis le cas d'une éventuelle attitude contradictoire de l'intéressé (TF 4A_108/2012 du 11 juin 2012 c. 4.3.; ATF 136 III 190 c. 2; ATF 120 II 105 c. 3b). c) En l'espèce, il n'y a manifestement pas de disproportion à exiger l'expulsion de la locataire. En effet, la somme réclamée par les intimés à l'appelante était due et n'a jamais été contestée. Elle n'était pas insignifiante puisqu'elle représentait près de trois mois de loyers impayés, soit plusieurs milliers de francs. En outre, l'arriéré n'a été réglé que plusieurs semaines après l'échéance du délai comminatoire (cf. c. 3c supra). On ne peut pas non plus reprocher aux bailleurs d'avoir résilié le bail longtemps après l'expiration du délai comminatoire puisque le congé a été envoyé à l'appelante le jour suivant cette échéance. Au surplus, le fait que la partie bailleresse ait été par le passé tolérante quant à certains retards de paiement du loyer, ce qui n'est en l'espèce pas établi, ne fondait pas la locataire à considérer qu'elle pourrait se prévaloir en tout temps d'une telle tolérance. Ce grief de l'appelante, mal fondé, doit être rejeté.

E. 6

a) L'appelante soutient également que le délai fixé pour l'expulsion est trop court s'agissant de locaux commerciaux. Elle estime qu'un délai fixé à la fin avril 2014 aurait dû être en l'occurrence accordé. b) Le bailleur est en droit de résilier le bail moyennant un délai de trente jours lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in CdB 1997 pp. 65 ss; CACI 7 juin 2011/105 c. 3). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF, arrêt du 27 février 1997 précité, c. 2b, in CdB 1997 p. 68; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; TF

4A_387/2011 du 19 août 2011 c. 3.2; Lachat, *Le bail à loyer*, p. 820 note infrapaginale 117). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in *Procédures spéciales vaudoises*, n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et les réf.). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 12 août 2011/194; CACI 27 juillet 2011/175). Ce délai devrait être plus long, s'agissant d'une expulsion privant de son instrument de travail un commerçant restaurateur, ayant charge de famille nombreuse et de personnel de travail. Il y a lieu de tenir compte de la prolongation de fait, due à l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) (CACI 25 janvier 2012/44). c) En l'espèce, outre qu'au vu de la jurisprudence précitée, le délai fixé par le premier juge pour quitter les locaux n'était pas insuffisant, même s'agissant d'un local commercial, l'appelante a de fait bénéficié d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à l'appel. Ce moyen est également mal fondé et doit être rejeté.

E. 7

a) En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance 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'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. b) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). c) Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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