

VD_FINDINFO HC / 2014 / 421 vom 5. Juni 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-06-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___421

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 421 du 5 juin 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 421 del 5 giugno 2014

Regeste

CAS CLAIR, EXPULSION DE LOCATAIRE | 257 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

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 (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) 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 cas de litige relatif à une prolongation du bail, la valeur litigieuse correspond à la totalité du loyer et des charges qui seraient dus entre le moment où le Tribunal a statué et l'échéance de la prolongation de bail demandée (TF 4A_552/2009 du 1^{er} février 2010 c. 1.1 et les arrêts cités). En l'espèce, les appelants ayant saisi la Commission de conciliation pour une annulation du congé, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). En outre, interjeté dans les dix jours s'agissant d'une procédure sommaire (art. 248 ss et 314 al. 1 CPC) par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43).

E. 3

a) Les appelants soutiennent que la procédure dite des cas clairs n'était pas applicable, car un accord aurait été conclu avec le bailleur les autorisant à payer leurs loyers de manière groupée et irrégulière et qu'une procédure serait pendante devant le Tribunal des baux en raison d'un congé-représailles. b) Aux termes de 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 (a) et la situation juridique est claire (b). De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement

applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.3.1 ; SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces. Le seul fait que le juge doive requérir la production de certaines pièces ne permet pas d'exclure la protection en cas clair (CACI 29 mars 2012/157 ; CREC 30 juillet 2013/251). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections ; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. De plus, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (Sutter-Somm/Lötscher, *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 2 e éd., 2013, n. 7 ad art. 257 CPC). Ce n'est dès lors que si le défendeur fait valoir des moyens – objections ou exceptions – qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexe que la protection doit être refusée (Bohnet, *CPC commenté*, Bâle 2011, n. 12 ad art. 257 CPC). Autrement dit, le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat (JT 2011 III 146). Le demandeur doit apporter la pleine 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, *Le défendeur et le cas clair*, Newsletter Bail.ch décembre 2012 ; Bohnet, note in *RSPC* 2013 p. 140 ; CREC 30 juillet 2013/251 ; CACI 4 juillet 2013/356). Quant à la situation juridique, elle 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 (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 III 123 c. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 c. 5.1.2). Le fait que le créancier soit porteur d'une reconnaissance de dette n'est pas en soi une condition nécessaire (Cahiers du bail [CdB] 2013, p. 66). c) En l'espèce, le défaut de paiement du loyer dans le délai comminatoire fait que la situation juridique est claire et que l'expulsion pouvait être ordonnée dans la procédure précitée.

E. 4

a) Les appelants ne peuvent rien déduire du fait que plusieurs loyers échus auraient été versés en une fois avec l'assentiment du bailleur : la demande de paiement dans un délai de trente jours assortie de la commination excluait qu'il soit fait application d'autres modalités de paiement. En d'autres termes, si le bailleur avait consenti par le passé à un paiement tardif, on ne pourrait pas autant en déduire qu'il aurait renoncé par là au droit que lui confère l'art. 257d CO en cas de demeure du locataire. b) Le bailleur est fondé à résilier le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer même s'il a – ou a eu – un litige avec ce locataire, que ce litige ait été porté ou non devant l'autorité de conciliation ou judiciaire (art. 271a al. 3 let. b CO ; TF 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 c. 2.3.2 et l'arrêt cité ; CREC

I 31 octobre 2008/502). Ce n'est qu'à titre exceptionnel que, même s'il remplit toutes les conditions posées par l'art. 257d CO, le congé pour cause de demeure peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO) ou réalise l'un des cas prévus à l'art. 271a al. 1 let. a, b, c et f (TF C.59/2007 du 25 avril 2007 c. 3.4 ; TF 4C.35/2004 du 27 avril 2004 c. 3.1, in SJ 2004 I p. 424). 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 annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit ; il faut toutefois des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 c. 4a). Tel sera le cas, par exemple, lorsque 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 (ATF 120 II 31 c. 4b). En revanche, des relations difficiles avec la régie ne suffisent pas (TF 4A_566/201 1 du 6 décembre 2011 c. 4.2). c) En l'espèce, des circonstances permettant de conclure à l'existence d'un congé de représailles ne peuvent pas être vues dans le fait allégué par les appelants que les parties seraient divisées devant le Tribunal des baux par un litige en matière de congé-vente, puisqu'ils n'ont apporté aucun élément de preuve à ce sujet.

E. 5

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée 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 aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux concernés. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 611 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]) et mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). N'ayant pas été invité à se déterminer, l'intimé n'a pas droit à des dépens.

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