

VD_FINDINFO HC / 2014 / 435 vom 13. Mai 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-05-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___435

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 435 du 13 mai 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 435 del 13 maggio 2014

Regeste

CAS CLAIR, EXPULSION DE LOCATAIRE, EFFICACITÉ, RÉSILIATION | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes 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, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Savoir si une décision est susceptible d'appel ou de recours stricto sensu dépendra ainsi de la valeur litigieuse et de la nature desdites décisions. A cet égard, l'art. 236 CPC dispose qu'une décision est finale si elle met fin au procès soit en tranchant le fond, soit en raison d'un motif de procédure (Tappy, Les voies de droit du nouveau CPC, in JT 2010 III 119), fût-ce in limine litis (Rétornaz, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 357). En l'espèce, le premier juge, statuant sur une requête dans la procédure applicable aux cas clairs, a rendu une décision de non-entrée en matière en application de l'art. 257 al. 3 CPC, qui revêt un caractère final.

E. 1.2

En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. 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, le loyer s'élève à 626 fr. par mois de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.3

L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Pour déterminer quel est le délai d'appel applicable, il convient donc de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue. En l'espèce, le bailleur a requis l'application de la procédure dans les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge n'est pas entré en matière sur la requête. La procédure litigieuse étant sommaire, le délai d'appel est de dix jours. Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a

CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est ainsi formellement recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit (JT 2011 III 43). 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, 2ème 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. 3.1

L'appelante fait valoir que le juge devait appliquer la procédure sommaire dite des cas clairs au sens de l'art. 257 CPC, la requête étant recevable, et prononcer l'expulsion de l'intimé dans le sens de ses conclusions. Il prétend que la mise en demeure portait sur un montant dépassant de 55,35% la somme effectivement due au titre de supplément de chauffage, ce qui rend le congé annulable au sens des art. 271 CO, et non pas inefficace. Dans la mesure où le locataire n'a pas contesté le congé litigieux auprès de la Commission de conciliation dans le délai de trente jours de l'art. 273 al. 1 CO, il ne peut faire valoir dans le cadre de la procédure d'expulsion le moyen tiré de la différence de 55% entre la somme réclamée et le montant effectivement dû.

3.2.1 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 au sens de l'art 257 al. 1 let. b CO 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 III 123 c. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 c. 5.1.2).

3.2.2 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 trente jours au moins pour les baux de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux de loyers commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). La sommation de payer du bailleur, au sens de l'art. 257 d al. 1 CO, doit être claire et précise sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminé sans discussion (TF 4A_296/2008 du 29 juillet 2008, CdB 2009 p. 8 ; TF 4A _ 299/2011 du 7 juin 2011 c. 4). Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance, soit par l'indication d'un montant d'arriéré précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (TF, arrêt du 4 juin 2000, in CdB 2000, pp. 107 ss, spéc. p. 109 ; TF

4A_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 5 ; Lachat ; Le bail à loyer, p. 666). La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4). La Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a cependant considéré qu'une sommation réclamant au locataire un montant de 50% supérieur à celui qui est dû ne rend pas le congé inefficace mais constitue un comportement pouvant rendre ledit congé abusif au sens des art. 271 ss CO, ce qui oblige le locataire à le contester dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion. Cet arrêt n'a pas modifié une jurisprudence antérieure selon laquelle une disproportion du simple au double entraînerait en revanche l'inefficacité du congé (CREC I 18 janvier 2006/89; CREC I 3 septembre 2010/457; CACI 2 janvier 2012/1).

E. 3.3

En l'espèce, l'appelante a fait notifier, le 17 septembre 2013, par l'intermédiaire de son conseil, un avis comminatoire par lequel elle réclamait à l'intimé 626 fr. pour le loyer du mois de septembre 2013 et 504 fr. 90 pour un supplément de chauffage 2010/2011. Faute de paiement des charges dans le délai comminatoire (l'appelante a admis dans sa requête déjà que le loyer du mois de septembre 2013 avait été acquitté le 12 du même mois, soit avant même ledit avis), l'appelante a signifié au locataire, par avis du 21 octobre 2013, qu'elle résiliait le bail pour le 30 novembre 2013. Le montant réclamé dans la sommation (1'175 fr. 90) était ainsi supérieur dans une proportion dépassant le double du montant effectivement dû (504 fr. 90), et non pas dans la proportion indiquée par l'appelante (55,35%), ce qui rend le congé inefficace. Au vu de ce qui précède, le moyen de l'appelante est infondé.

E. 4

En conclusion, l'appel est rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée est confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à déposer une réponse.

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