

VD_FINDINFO HC / 2015 / 373 vom 29. April 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-04-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___373

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 373 du 29 avril 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 373 del 29 aprile 2015

Regeste

CAS CLAIR, EXPULSION DE LOCATAIRE, LOCATAIRE, PROTECTION DES LOCATAIRES, EXÉCUTION FORCÉE | 257d CO, 101 al. 3 CPC (CH), 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer (art. 257d CO). 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. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 c. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleresse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleresse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleresse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52 c. 1a). Point n'est toutefois besoin de trancher définitivement ce point en l'espèce. Il est en effet acquis que l'intimé ne pourrait en aucun cas obtenir un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire dans un délai inférieur à six mois dès le dépôt de l'appel. Le loyer mensuel étant de 1'855 fr., la valeur litigieuse est dès lors sans conteste supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). b) L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la

procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 c. 5 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 c. 3.2 ; cf. CACI 25 novembre 2015/607 c. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 c. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 c. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 c. 5a).

E. 3

a) L'appelant ne conteste pas le fait que le montant de 3'710 fr. correspondant aux loyers des mois de juillet et d'août 2014 n'a pas entièrement été payé à l'échéance du délai comminatoire de trente jours qui lui avait été imparti par courrier recommandé du 13 août 2014. Il conteste en revanche l'admission du cas clair, dès lors que les motifs exposés à l'appui de sa requête déposée le 17 octobre 2014 devant la Commission de conciliation commanderaient une décision d'appréciation ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, que la Juge de paix n'était pas habilitée à faire dans le cadre d'une procédure sommaire. L'appelant fait également valoir le fait que l'intimé se serait accommodé des retards dans le paiement des loyers et qu'il ne serait dès lors pas fondé à résilier le bail pour des retards de paiement. b/aa) 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 ce délai, 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). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 II 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (cf. not. TF 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65ss). bb) Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, 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 (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait exigé par l'art. 257 al. 1 let. a CPC est celui qui peut être établi sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1.1, ATF 138 III 620 c. 5.1.1). Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 c. 5.1.1 et c. 6.2). Aussi, la seule contestation du congé devant l'autorité de conciliation ne saurait impliquer un examen plus restrictif de la notion de cas clair. En effet, lorsque le locataire saisit parallèlement la Commission de conciliation aux fins de contester le congé, mais que les motifs invoqués à l'appui de la demande sont dénués de fondement, le juge de l'expulsion peut faire application de l'art. 257 CPC (Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement du loyer, in JT 2012 III 37, n. 61, p. 67). c) En l'espèce, l'appelant a fait valoir à l'appui de sa requête

déposée le 17 octobre 2014 devant la Commission de conciliation que le congé notifié le 19 septembre 2014 par l'intimé serait abusif, dès lors que ce dernier aurait toléré ses retards et attendu que le locataire mette les locaux en conformité à ses frais avant de résilier le bail quelques jours plus tard. S'agissant de prétendus travaux de mise en conformité, l'appelant n'a pas établi que les locaux n'étaient pas en conformité lors de la prise du bail. Il n'a pas non plus établi que les factures produites à l'appui de sa requête correspondaient à des travaux qui auraient dû être assumés par l'intimé et encore moins que le remboursement des travaux avait été demandé à celui-ci. Il ressort par ailleurs du constat du 7 mars 2015 réalisé par l'entreprise H. _____ que les locaux n'étaient à cette date toujours pas aux normes s'agissant des installations électriques. Quant à l'argumentation de l'appelant selon laquelle l'intimé aurait toléré ses retards de paiement, elle ne saurait en aucun cas être suivie, eu égard en particulier aux courriers de rappels qui lui ont été adressés par l'intimé les 26 février, 26 mars, 25 avril, 26 mai, 12 juin et 15 juillet 2014. Compte tenu de ce qui précède, on doit considérer que l'appelant n'a pas rendu vraisemblable que les objections formulées dans sa requête de conciliation du 17 octobre 2014 n'étaient pas vouées à l'échec.

E. 4

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

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