

VD_FINDINFO HC / 2015 / 382 vom 1. Mai 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-05-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___382

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 382 du 1 mai 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 382 del 1 maggio 2015

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR, DEMEURE | 257d CO, 312 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (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 bailleuse 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 bailleuse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse 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). En l'espèce, le loyer mensuel étant de 2'500 fr., la valeur litigieuse est 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). En l'espèce, formé en temps utile par les locataires qui y ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

E. 2

a) 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 2014/607 c. 3a). 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). c) En l'espèce, les appelants ont annexé à leur acte la copie d'un contrat de bail signé avec l'intimé et prévoyant la location de l'appartement litigieux du 1^{er} septembre 2013 au 28 février 2014, pour un loyer mensuel net de 2'800 francs. Il ressort du chiffre 6.11 des dispositions complémentaires du contrat que le bailleur a accordé une réduction de loyer de 30%, soit 840 fr. par mois, en compensation des inconvénients créés par le chantier voisin et en compensation du fait que le propriétaire ne pouvait pas mettre de places de parking à disposition du locataire. A défaut d'avoir été produite durant la procédure de première instance, sans que les appelants n'expliquent en quoi les conditions de l'art. 317 CPC seraient réalisées, cette pièce est cependant irrecevable. A supposer recevable, cette pièce aurait de toute manière été dénuée de pertinence sur la solution du litige, comme on le verra ci-après.

E. 3

Sans contester l'absence de versement des loyers dus dans le délai qui leur avait été imparti à cet effet, les appelants font valoir que l'intimé les aurait informés qu'il augmenterait le loyer de 2'000 fr. à 2'500 fr., mais que cela devait être accompagné de l'adjonction de deux places de parc, ce qui n'avait pas été fait. a) 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 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss.). 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.). c) En l'espèce, les appelants ne se sont acquittés que du loyer du mois de mars 2014, accumulant un retard de loyer de plus de 17'000 francs. Leurs allégations

relatives aux conditions de location fixées dans le contrat de bail, en particulier s'agissant du montant du loyer en relation avec une prétendue mise à disposition de places de parc qui n'aurait pas respectée, ne sont nullement établies ni même rendues vraisemblables. En effet, le bail à loyer signé le 20 février 2014, qui liait les parties du 1^{er} mars 2014 au 28 février 2015, prévoit un loyer mensuel net fixé à 2'500 francs. Il ne contient aucune clause de réduction, ni ne prévoit de mise à disposition d'une quelconque place de parc, les termes du chiffre 6.5 des dispositions complémentaires du contrat démontrant au contraire que les appelants connaissaient et acceptaient l'état intérieur et extérieur des locaux loués tels qu'ils les avaient visité et dont le loyer tenait compte. Ils n'ont d'ailleurs pas contesté le loyer initial en temps utile. Les appelants n'allèguent par conséquent aucune circonstance particulière permettant d'annuler la résiliation du bail au sens des art. 271 et 271a CO. Ce moyen, mal fondé, doit être rejeté. A supposer que l'on doive tenir compte du précédent bail (cf. c. 2c supra), le résultat n'est pas différent. Ce bail prévoyait certes une réduction de 30% du loyer de 2'800 fr. convenu, « en compensation des inconvénients créés par le chantier voisin et en compensation du fait que le propriétaire ne peut pas mettre de places de parking à disposition du locataire ». Le nouveau bail prévoit un loyer inférieur de 2'500 fr., sans plus contenir de clause de réduction, ni prévoir de mise à disposition d'une quelconque place de parking. On doit dès lors considérer que la question du loyer dans le nouveau bail tient dûment compte de l'absence de places de parking, étant rappelé que la réduction consentie dans le précédent bail était motivée non seulement par l'absence de places de parking, mais aussi par les nuisances créées par un chantier voisin, dont les appelants ne prétendent pas qu'elles auraient perduré.

E. 4

Au vu de ce qui précède, 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 accordé à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 775 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (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 se déterminer.

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