

VD_FINDINFO HC / 2015 / 626 vom 20. Juli 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-07-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___626

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 626 du 20 juillet 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 626 del 20 luglio 2015

Regeste

CAS CLAIR, EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR | 257d al. 2 CO, 257d CO, 257 al. 1 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 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 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). En l'espèce, le loyer mensuel étant de 1'240 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 la bailleresse qui y a 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 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).

E. 3

a/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 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.). ab) Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées. L'expulsion est même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 3.2.1). Dans ce cas il n'y a pas place pour une procédure de conciliation (TF 4A_485/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.1, SJ 2012 I 120). 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 (ATF 138 III 123 c. 2.1). 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). 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 (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) (ATF 138 III 620 c. 5.1.1; TF 4A_310/2013 du 19 novembre 2013 c. 2; TF 4A_627/2013 du 8 avril 2014 c. 2). Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes ("substanziert und schlussig"), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 c. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 c. 2.1). 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 Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2013 p. 140; CREC 30 juillet 2013/251; CACI 4 mars 2014/98, CdB 2014 p. 119; cf TF 4A_418/2014 du 18 août 2014 c. 3). 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 III 123 c. 2.1.2; ATF 138 III 620 c. 5.1.2; TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 c. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315). b/ba) Le premier juge a considéré que la situation n'était pas claire pour quatre motifs. Il a tout d'abord considéré qu'au vu des pièces, la partie locataire n'avait jamais eu la volonté de ne pas vouloir payer ses loyers ou d'accumuler un arriéré de loyers impayés. Deuxièmement, le contexte relatif à l'agression survenue au Maroc et la prise en charge médicale subséquente de B.T. _____ nécessiterait, pour apprécier le caractère éventuel de force majeure de la situation, la mise en oeuvre de mesures d'instructions complémentaires, qui sortaient du cadre procédural de la procédure en cas clair. Troisièmement, la date de la demeure de la partie bailleuse, s'agissant des propositions de remboursement des trois mois de loyers perçus en trop ou de leur compensation, n'était pas non plus connue et nécessiterait d'être également élucidée. Enfin, il pourrait être abusif de se prévaloir d'une demeure immédiate, alors que la bailleuse aurait tardé à rembourser les loyers payés à double ou à les imputer. bb) Sur le premier point, l'appelante observe à juste titre que la volonté générale du locataire de ne pas payer son loyer n'est pas une condition d'application de l'art. 257d CO et qu'il suffit que ce dernier n'ait pas réglé l'arriéré dans le délai comminatoire. Les intimés ne contestent pas ne pas avoir réglé le loyer du mois d'octobre dans le délai comminatoire fixé par avis du 14 octobre 2014, puisqu'il n'a été réglé que le 17 décembre 2015, à la suite d'une nouvelle intervention du représentant de la bailleuse. Les conditions de l'art. 257d CO sont ainsi réalisées. bc) Sur le deuxième point, les circonstances liées à l'absence prolongée au Maroc de l'intimée B.T. _____ sont sans pertinence et ne sauraient empêcher la réalisation d'un cas clair, dès lors que les intimés n'allèguent aucun élément de nature à rendre plausible un cas fortuit concernant le cointimé A.T. _____, qui est colocataire et débiteur solidaire du loyer. Il est simplement allégué que ce dernier ne s'est pas occupé du courrier, une telle circonstance n'étant pas de nature à faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO. Selon la théorie de la réception relative applicable en la matière, 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 postal de sept jours (ATF 140 III 244 c. 5.1; ATF 137 III 208 c. 3.1.3; ATF 119 II 147, JT 1994 I 205). bd) Sur le troisième point, il n'est pas contesté que les loyers de mars à mai 2014 avaient été payés à double. Par courrier du 23 mai 2014, la gérance a indiqué qu'après contrôle des comptes, elle constatait que le loyer était à jour au 31 mars 2014 et qu'elle supposait que ces deux mois de loyer avaient été réglés directement auprès de la bailleuse et demandait de faire parvenir les preuves de paiement dans les meilleurs délais. Par la suite, les loyers payés en trop ont été compensés avec les loyers de juillet, août et septembre et les locataires sont eux-mêmes partis de l'idée que ces mois allaient être imputés sur les mois en question, ainsi que le confirme leur courrier du 1^{er} avril 2015. La commination adressée ne concernait par ailleurs que le mois d'octobre, pour lequel les intimés ne pouvaient à l'évidence se prévaloir d'une quelconque compensation. En annulant l'ordre permanent de paiement de loyer, sans le remettre en vigueur en septembre, les intimés ont pris le risque de ne pas régler leur loyer en temps utile. be) Sur le dernier point, on relèvera que les intimés n'ont pas contesté la résiliation en temps utile devant la commission de conciliation et qu'ils sont dès lors déchu de la faculté de se prévaloir d'un éventuel congé abusif. En effet, le locataire qui n'a pas agi dans le délai

de l'art. 273 al. 1 CO - soit dans les 30 jours dès réception du congé - ne peut plus faire valoir, dans le cadre de la procédure d'expulsion, que le congé est annulable au sens des art. 271 et 271a CO, notamment qu'il a été donné contrairement au principe de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO) (TF 4A_40/2015 du 18 février 2015 c. 4.2.2; TF 4A_469/2013 du 14 novembre 2013 c. 4; TF 4C.430/2004 du 8 février 2005 c. 3.2.1, in SJ 2005 I 310; ATF 133 III 175 c. 3.3.4, JT 2008 1314). Au demeurant, on ne voit pas que le fait que le bailleur n'ait pas réagi immédiatement au premier paiement à double, dont la responsabilité incombait aux locataires, l'empêcherait de se prévaloir plusieurs mois plus tard d'un retard dans le paiement du loyer. On ne saurait voir un abus de droit dans de telles circonstances.

E. 4

En conclusion, l'appel doit être admis et l'expulsion des intimés de l'appartement en cause prononcée, les frais judiciaires étant laissés à la charge de l'Etat et des dépens de première instance, par 600 fr. étant alloués à l'appelante, le dossier étant renvoyé au premier juge pour qu'il fixe aux intimés un délai de libération de l'appartement en cause et l'indemnité d'office de première instance de Me Kirchhofer. Vu l'assistance judiciaire accordée aux intimés, les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]) doivent être laissés à la charge de l'Etat (art. 122 al. 1 CPC). Obtenant gain de cause, l'appelante a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 700 fr. (art. 106 al. 1 CPC).

E. 5

Le conseil d'office des intimés a produit une liste de ses opérations pour la procédure de deuxième instance dont il ressort qu'il a consacré 3 h 55 au dossier et supporté 20 fr. 90 de débours. Cette durée et ce montant sont adéquats. Au tarif horaire de 180 fr. (art. 2 al. 1 let. a RAJ [règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; RSV 211.02.3]), l'indemnité de Me Kirchhofer s'élève à 705 fr, montant auquel il convient d'ajouter les débours, par 20 fr. 90, et la TVA à 8 % sur le tout, par 58 fr. 10, soit une indemnité totale de 784 francs.

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