

VD_FINDINFO HC / 2015 / 714 vom 25. August 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-08-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___714

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 714 du 25 août 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 714 del 25 agosto 2015

Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION ANTICIPÉE, EXPULSION DE LOCATAIRE | 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 fédérale, la valeur litigieuse – qui détermine la voie de droit – est équivalente au dommage causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où les conditions d'une expulsion prononcée selon la procédure de cas clair 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 ; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 1.2.2 non publié à l'ATF 138 III 620). Selon la jurisprudence de la cour de céans, 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, 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 3'300 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 incriminée ayant été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b et 257 CPC), 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, par une partie disposant d'un intérêt juridiquement protégé à l'appel (art. 59 al. 1 et 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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (idem., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250).

E. 3

Tout en admettant que les conditions formelles de la résiliation intervenue en application de l'art. 257d CO sont remplies, l'appelante se prévaut implicitement du fait que des défauts de la chose louée expliqueraient que, de guerre lasse, elle aurait sursis au paiement du loyer. a) N'est pas abusif le congé fondé sur le fait que le locataire avait cessé de payer son loyer, même si ce dernier invoquait des bruits excessifs dans l'immeuble (CREC I 31 janvier 2007/48) ou des défauts, sans cependant avoir consigné le loyer conformément aux art. 259g et 259h CO (TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 c. 2). b) Les défauts éventuels invoqués par l'appelante ne suffisent pas à remettre en cause le congé, lequel a été valablement signifié au vu du retard – non contesté – dans le paiement des loyers de décembre 2014 et janvier 2015, qui ont fait l'objet d'une sommation conforme aux exigences de l'art. 257d CO. En outre, il n'y a à cet égard pas de place pour l'application de la jurisprudence tenant compte de la mauvaise foi ou de la déloyauté du bailleur qui résilie pour défaut de paiement du loyer alors que le locataire est en droit de prétendre à une réduction de loyer dont le principe est incontesté mais non la quotité (cf. TF 4C_65/2003 du 23 septembre 2002 c. 4.4.2 ; 4C_173/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.3.). Cette jurisprudence ne trouve en effet pas application lorsque, comme en l'espèce, il n'est pas établi – ni même invoqué – que le bailleur aurait admis le principe de la réduction ou lorsque les parties étaient en discussion à ce sujet (TF 4A_549/2010 du 17 février 2011 c. 4.1 et 4.2). L'appelante rend certes vraisemblable que des discussions avaient eu lieu au sujet d'un éventuel défaut d'humidité, mais ni les allégués ni les pièces produites ne font état d'un accord, ni même d'une discussion, sur le principe de la réduction.

E. 4

L'appelante se prévaut ensuite d'une renonciation à l'expulsion par la partie bailleresse. Elle relève à cet égard qu'après la résiliation du bail, des pourparlers l'auraient ensuite conduite à régler les loyers en souffrance dans la perspective d'un arrangement avec le bailleur et en prévision de la séance du 6 mars 2015, lors de laquelle les défauts devaient être constatés. Elle soutient que lors de cette séance, la représentante de la partie bailleresse aurait déclaré renoncer à la résiliation. a) Commet un abus de droit le bailleur qui poursuit une procédure d'expulsion, alors que les parties ont passé un accord mettant fin à la procédure. Dans tous les cas, c'est au locataire qu'il incombe de prouver l'accord invoqué et, si cet accord est conditionnel, que les conditions qui empêchent l'expulsion sont remplies (Guignard, Procédures spéciales vaudoises, n. 1 ad art. 21 LPEBL; CACI 31 mai 2011/100). Cette jurisprudence reste applicable sous l'empire du CPC (CACI 20 décembre 2011/412). b) En l'espèce, l'appelante a offert de prouver un accord sur la renonciation à la résiliation litigieuse par l'audition de deux témoins, à savoir V._____ et Z._____, ainsi que par l'interrogatoire du bailleur lui-même. Ces témoins, respectivement partie, ont été entendues à l'audience du 25 juin 2015, sans que la renonciation du bailleur à la résiliation litigieuse ne puisse être déduite de leurs déclarations. V._____ a en effet déclaré qu'une décision était réservée quant à la suite à donner à la résiliation, une fois les loyers en souffrance payés. Z._____ a déclaré pour sa part que la question de l'annulation de la résiliation avait été évoquée et qu'à cet égard, V._____ avait réservé une décision tierce, disant que si c'était en ordre avec Lausanne, c'était en ordre pour elle. Quant au bailleur, il a déclaré n'avoir pas parlé lors de la séance du 6 mars 2015 de la résiliation du bail et n'avoir pas même eu connaissance, à cette occasion, de ce que la résiliation avait été notifiée. Dans ces circonstances, il y a lieu de retenir qu'un accord des

parties au sujet d'une renonciation à la résiliation n'est pas établi ni même rendu vraisemblable par l'appelante.

E. 5

e éd., n. 14 ad art. 257d CO). Dans un cas où le bailleur avait requis l'expulsion peu après la résiliation, la Cour d'appel civile a considéré que le fait qu'une procédure ait été pendante était suffisant, au regard de la jurisprudence publiée aux ATF 119 II 147, pour exclure la reconduction tacite du bail, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur d'exprimer des réserves à la réception des loyers. Quant au retrait de la requête d'expulsion, il n'était pas déterminant, dès lors que le bailleur avait déposé une nouvelle requête d'expulsion un mois plus tard, manifestant ainsi sa volonté de continuer à faire valoir le congé (CACI 1 er septembre 2011/226, confirmé par TF 5A_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 9). De même, il n'y a pas conclusion tacite d'un nouveau bail, lorsque le bailleur dépose sa requête d'expulsion à peine plus de deux mois après la fin du bail. Il importe peu qu'il n'ait pas expressément accusé réception à titre d'indemnité pour occupation illicite seulement de deux paiements postérieurs à l'échéance du contrat (CACI 23 avril 2012/181). b) En l'espèce, la sommation de payer les loyers en retard a été faite par avis du 14 décembre 2015, notifié le lendemain à l'appelante. Le bail a été résilié par avis du 21 janvier 2015 pour le 28 février 2015. L'expulsion a ensuite été requise le 2 avril 2015, soit à peine plus d'un mois après la date à laquelle la résiliation avait pris effet. On ne saurait par ailleurs retenir que les termes de « loyers » utilisés par le mandataire du bailleur dans ses requêtes de prises d'inventaire et de mainlevée d'opposition permettraient d'imputer à l'intimé l'encaissement du loyer sans réserve au sens de la jurisprudence rappelée ci-dessus, cela d'autant que ces procédures sont postérieures à la requête d'expulsion et que l'appelante n'a ainsi pu en inférer sans autre une volonté du bailleur de conclure un nouveau bail. En outre, ni les déclarations des parties ni celles des témoins ne permettent de retenir qu'un nouveau bail a été conclu tacitement entre les parties. Quant à l'attitude du bailleur, elle ne permet pas non plus de considérer qu'il aurait temporisé dans une mesure telle qu'il faille admettre la conclusion tacite d'un nouveau bail. En considérant ces circonstances dans leur ensemble, on ne parvient d'ailleurs pas à un autre résultat.

E. 6

A titre subsidiaire, l'appelante estime que dans la mesure où elle se prévalait de moyens de droit à l'encontre de la résiliation, la requête d'expulsion en cas clair aurait dû être déclarée irrecevable. a) 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, in SJ 2012 I 120 ; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, in FF 2006 p. 6959 ; Bohnet, *Le droit du bail en procédure civile suisse*, 16 e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, n. 42, p. 15 ; Meier, *Schweizerisches Zivilprozessrecht*, Zurich 2010, pp. 374-375), notamment sur la base des moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (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). Le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question de savoir si d'autres moyens de preuve (audition de témoins amenés directement par les parties ou brève vision locale) étaient admissibles, comme préconisé par une partie de la doctrine (ATF 138 III 123 c. 2.1 et réf.). La jurisprudence vaudoise admet la possibilité de tels moyens de preuve (CACI 18 août 2011/199, in JT 2011 III 146; CACI 8 juillet 2011/151). b) Compte tenu des éléments exposés plus haut, il apparaît que c'est à bon droit que la première juge a admis la requête de protection de cas clair. La renonciation à la résiliation, respectivement la conclusion d'un nouveau contrat de bail ne ressort pas des déclarations de deux témoins ni d'une partie ayant assisté à la séance lors de laquelle dite renonciation était supposée avoir été exprimée. La situation juridique était claire au vu de la jurisprudence rappelée ci-dessus, en particulier quant aux conditions restrictives auxquelles la conclusion d'un bail tacite peut être admise.

E. 7

Mal fondé, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif à l'appel, la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour évacuer les lieux. Dès lors que l'arriéré de loyer réclamé s'élevait à 6'600 fr., le montant des frais judiciaires sera arrêté à 400 fr. (art. 62 aI. 3 et 69 al. 1 TFJC) et mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Des dépens seront en outre alloués à l'intimé, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel. Compte tenu de l'étendue limitée de la réponse et sur la base des art. 12, 16 al. 2, 19 al. 2 et 20 al. 2 in fine TDC (Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6), ils seront fixés à 600 fr. et mis à la charge de l'appelante.

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