

VD_FINDINFO HC / 2016 / 128 vom 2. Februar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-02-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___128

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 128 du 2 février 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 128 del 2 febbraio 2016

Regeste

CAS CLAIR, EXPULSION DE LOCATAIRE, IMPUTATION, DETTE | 257d CO, 86 CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

CPC), qui régit notamment les cas clairs (art. 248 let. b CPC), il doit être déposé, par écrit et motivé, dans les dix jours dès la notification de la motivation.

E. 1.1

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance prononçant l'irrecevabilité d'une requête d'expulsion en cas clair (art. 257 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). 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 (art. 91 ss CPC), eu égard aux dernières conclusions de première instance et indépendamment de ce qui a été alloué (TF 5A_261/2013 du 19 septembre 2013 consid. 3.3).

E. 1.2

Dans le cas d'une requête d'expulsion en cas clair, la jurisprudence du Tribunal fédéral retient que 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. Elle constitue en ce sens la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétique pendant la durée nécessaire pour qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire, à savoir le temps nécessaire pour que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2 non publié à l'ATF 138 III 620). Compte tenu de ces éléments, on peut partir du principe que la durée prévisible ne sera pas inférieure à un an (cf. CACI 28 janvier 2015/52 consid. 1a).

E. 1.3

En l'espèce, à raison d'un loyer mensuel de 1'085 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.4

Conformément à l'art. 308 CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales. En procédure sommaire (art. 314 al.

E. 1.5

Ecrit, motivé et interjeté dans le délai de dix jours, l'appel est donc recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Il est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, in CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge. 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, 2^e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office. En ce sens, 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, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC).

E. 3

CPC). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il est incontesté. Cela étant, il doit également être considéré comme n'étant pas litigieux lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé, notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles – en particulier des pièces – d'autres moyens de preuve n'étant cependant pas exclus. Il importe que les faits puissent être établis sans retard et sans trop de frais. Dans le cadre de la protection pour les cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte : la partie requérante ne peut se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. Ainsi, le cas ne saurait être clair et la procédure sommaire ne peut aboutir lorsque la partie intimée oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle. Il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 et les réf. citées ; TF 4A_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 728 consid. 3.3 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, cette condition ne saurait être remplie si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_343/2004 du 17 décembre 2014 consid. 3.2 et les réf. citées). Lorsque la procédure en cas clairs ne peut être suivie, il y a lieu de déclarer la requête irrecevable (ATF 140 III 315).

E. 3.1

L'appelante reproche au premier juge d'avoir retenu que les faits n'étaient pas suffisamment clairs pour justifier l'application de l'art. 257 CPC.

E. 3.2

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC forme une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie requérante, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état

de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique soit claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (art. 257 al.

E. 3.3

Le premier juge a retenu que l'état de fait allégué par la requérante n'était pas liquide aux motifs que le loyer dû n'était pas établi avec certitude, que l'intimé soutient avoir payé le loyer litigieux avant son échéance et que, nonobstant la convention sur les effets accessoires du divorce datée du 17 juillet 2013, l'ex-épouse de l'intimé pourrait toujours être partie au contrat de bail. Il a considéré que ces questions pourraient être résolues uniquement par une instruction et un examen juridique approfondis, si bien que les conditions d'application de l'art. 257 al. 1 CPC n'étaient pas remplies. Partant, il a déclaré irrecevable la requête d'expulsion en cas clair.

E. 3.4

Aux termes de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (art. 257d al. 1 CO). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO). D'après la jurisprudence, lorsque le locataire n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il est en demeure et doit 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 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, CdB 3/97 pp. 65 ss).

E. 3.5

En l'espèce, l'avis comminatoire du 14 avril 2015 porte mention de l'absence de paiement du loyer brut pour l'appartement loué d'un montant de 1'085 fr., avec la mention, sous « échéance », du « 01.04.2015 ». Une résiliation du bail sur formule officielle a été transmise à l'intimé en date du 28 mai 2015 pour l'échéance du 30 juin 2015. Pour le premier juge, il est apparu toutefois que l'intimé a versé, en date du 18 mars 2015, deux loyers de 1'085 francs. En outre, ce dernier a produit en audience devant le premier juge neuf récépissés pour divers loyers acquittés entre le 18 mars et le 28 août 2015. Selon le tableau récapitulatif produit par l'appelante lors de cette audience, il semble par ailleurs que l'intimé soit totalement à jour dans le paiement de ses loyers. Enfin, faute de disposer de précisions concernant les loyers payés et leur affectation à l'un ou l'autre arriéré, il est difficile de constater avec certitude que le loyer pour lequel l'avis comminatoire a été notifié était effectivement en souffrance. Certes, il faut admettre que l'intimé a payé avec irrégularité les divers loyers, mais il subsiste une incertitude sur ce point, laquelle rend la situation juridique insuffisamment claire pour l'application de la procédure des cas clairs selon l'art. 257 CPC. L'appelante soutient en appel que les paiements du locataire ont été imputés non pas sur le loyer en souffrance, objet de l'avis comminatoire, mais sur les dettes exigibles en premier lieu – en application des art. 86 s. CO –, soit sur les loyers impayés de février et mars 2015. Selon elle, l'intimé n'a pas effectué de déclaration au sens de l'art. 86

al. 2 CO tendant à l'imputation du paiement sur le loyer litigieux du mois d'avril 2015. Elle soutient en sus que l'intimé aurait fait preuve de mauvaise foi et que, selon l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), ses allégations ne pouvaient être retenues sans même lui imposer d'en apporter la preuve. Or l'appelante oublie qu'elle se trouve justement dans une procédure en cas clairs, ce qui implique plusieurs conditions qui ne sont pas réalisées dans le cas d'espèce. Afin de satisfaire à la condition exigeant que l'état de fait ne soit pas litigieux, respectivement qu'il puisse être facilement établi, il appartient – contrairement à ce que soutient l'appelante – à la partie demanderesse à la procédure en cas clairs d'apporter la preuve stricte des faits fondant son droit, comme exposé ci-avant. Par conséquent, l'appelante ne saurait se prévaloir de l'art. 8 CC en soutenant qu'il appartenait à l'intimé de prouver l'imputation du loyer sur le mois d'avril 2015. Bien au contraire, le fardeau de la preuve stricte incombait à l'appelante, charge à celle-ci de démontrer que l'imputation ne concernait pas le loyer litigieux et qu'ainsi, aucune place n'était laissée au doute sur ce point. Dès lors, force est de constater que l'état de fait n'est en l'espèce pas susceptible d'être prouvé immédiatement. De plus, en contestant l'imputation et par conséquent en avançant que seul l'art. 86 al. 2 CO devrait trouver application, l'appelante ne peut valablement soutenir que la situation juridique est claire. En effet, le débiteur avait tout intérêt à affecter en premier lieu le paiement à la dette la plus urgente, ce choix lui appartenant (art. 86 al. 1 CO). En l'absence de détermination du débiteur à cet égard, le créancier doit exercer son choix par une mention expresse sous condition que le débiteur ne s'y oppose pas immédiatement (Loertscher, Commentaire romand, Code des obligations I, 2 e éd., Bâle 2012, n. 6 ad art. 86 CO). Si le fardeau de la preuve relative à la déclaration incombe au débiteur, le créancier doit notamment établir la mention de l'imputation (Loertscher, op. cit., n. 9 ad art. 86 CO). Ainsi, il appert que la situation juridique n'est pas aussi évidente que le plaide l'appelante. Partant, il n'est pas nécessaire d'examiner encore quelle pourrait être la portée de la communication ou non de l'avis comminatoire au débiteur, ou encore du divorce des titulaires du bail et de la portée de la convention sur les effets accessoires du divorce. La décision attaquée est ainsi bien fondée.

E. 4.1

L'appel doit être rejeté sans autre échange d'écritures (art. 312 al. 1 CPC) et l'ordonnance entreprise confirmée.

E. 4.2

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]), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

E. 4.3

Il n'y a pas lieu à allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à répondre.

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