

VD_FINDINFO HC / 2016 / 13 vom 4. Januar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-01-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___13

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 13 du 4 janvier 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 13 del 4 gennaio 2016

Regeste

CAS CLAIR, BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO, 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 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 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 consid. 1a). En l'espèce, le loyer mensuel étant de 1'600 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.

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 consid. 5 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; cf. CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a). b) En l'espèce, F. _____ a joint à son acte d'appel des copies du courrier 5 juillet 2012 (pièce n° 1) et de la convention du 14 août 2012 (pièce n° 2). Il n'y a pas lieu de se prononcer sur leur recevabilité, dès lors que ces pièces avaient déjà été produites en première instance. Au regard de la jurisprudence précitée, les quittances de paiement des loyers des mois d'avril à

décembre 2015 (pièce n° 3) produites par l'appelante sont en revanche irrecevables.

E. 3

a) Pour l'appelante, le premier juge n'aurait pas dû admettre l'existence d'un cas clair, dès lors qu'elle aurait investi un montant de 75'000 fr. pour l'agrandissement des locaux et qu'il aurait été prévu qu'elle amortisse cet investissement sur une durée de dix ans correspondant à la durée du bail prévue par convention du 14 août 2012. Sans invoquer de vice du consentement ni de cause de nullité du contrat, l'appelante estime que cette convention serait « léonine » si le bail pouvait être résilié, alors même qu'elle a désormais payé les loyers en souffrance. Elle ne conteste en revanche pas le fait que le montant de 3'200 fr., correspondant aux loyers des mois d'avril et de mai 2015, 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 mai 2015. 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 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (cf. notamment TF 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65ss). Selon la doctrine, l'art. 257d CO est une disposition absolument impérative, sauf en ce qui concerne les délais qui peuvent être prolongés en faveur du locataire (Lachat, *Le Bail à loyer*, 2008, p. 674 n. 2.3.12 ; Higi, *Zürcher Kommentar*, 1994, n. 4 ad art. 257d CO). Compte tenu du motif qui justifie la résiliation du contrat et du fonctionnement de l'art. 257d CO, qui accorde un sursis au locataire dans le paiement du loyer, l'annulation d'un congé donné sur cette base ne doit être admise que restrictivement, seulement dans des circonstances particulières : ainsi, la jurisprudence a-t-elle admis l'annulation lorsque le montant en cause est insignifiant, par exemple une vingtaine de francs, ou que le retard est de peu d'importance, un ou deux jours par exemple (Wessner, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, 2010, n. 43 ad art. 257d et les références citées). bb) Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 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 consid. 2.1). 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 (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF

4A_310/2013 du 19 novembre 2013 consid. 2 ; TF 4A_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2). Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziiert und schlüssig »), 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 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2). 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 consid. 2.1 ; TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, destiné à la publication). 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 RSPC 2013 p. 140 ; CREC 30 juillet 2013/251 ; CACI 4 mars 2014/98, CdB 2014 p. 119 ; TF 4A_418/2014 du 18 août 2014 consid. 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 consid. 3). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité en tenant compte 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 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2 ; TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1). c) En l'espèce, il n'est pas déterminant de constater que l'appelante a désormais payé les loyers en retard, ce fait ne permettant pas de remettre en cause le bien-fondé de l'ordonnance querellée. On relève en outre que l'intérêt du locataire à la continuation du contrat n'entre pas dans les circonstances qui permettent de considérer que le congé serait annulable. Les investissements consentis par l'appelante, à ses risques, ne sauraient en conséquence faire obstacle à la résiliation du bail. C'est donc à bon droit que le premier juge, après avoir vérifié que les conditions formelles de la résiliation fondée sur l'art. 257d CO étaient réalisées – ce qui n'est au demeurant pas contesté par l'appelante –, a constaté que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC et que la requête devait être admise.

E. 4

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance entreprise confirmée. Compte tenu de l'effet suspensif attaché à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il y a lieu de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis [...], à [...]. L'appel étant d'emblée dénué de chances de succès (cf. art. 117 let. b CPC), la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.