

VD_FINDINFO HC / 2016 / 160 vom 29. Januar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-01-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___160

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 160 du 29 janvier 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 160 del 29 gennaio 2016

Regeste

BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR, COMPENSATION DE CRÉANCES, DEMEURE, SOMMATION | 257d CO, 257 CPC (CH), 312 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

La décision incriminée est une ordonnance d'expulsion rendue à l'issue d'une procédure de cas clair (art. 257 CPC), dont la valeur litigieuse, compte tenu de la jurisprudence rendue en matière d'expulsion par voie de cas clair (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620 ; CACI 28 janvier 2015/52), est supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est donc ouverte (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). 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), écrit et motivé, l'appel est recevable.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC) ou pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (cf. Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435 ; Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2013, 2 e éd., n. 1 ad art. 310 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »). Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC), il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1, SJ 2014 I 459 ; TF 5A_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, in RSPC 2013 p. 29). Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves: elle peut ainsi

ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Néanmoins, cette disposition ne confère pas au recourant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, découlent de l'art. 8 CC ou, dans certains cas, de l'art. 29 al. 2 Cst., dispositions qui n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves (TF 5A_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1 et réf. citées, dont ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; 133 III 189 consid. 5.2).

E. 2.2

Les appelants soutiennent en premier lieu que la résiliation du bail serait annulable en raison du fait que les parties bailleuses n'auraient pas établi la date à laquelle la commination visée à l'art. 257d CO leur aurait été effectivement notifiée, de sorte que cette mise en demeure serait insuffisante à fonder la résiliation. En second lieu, les appelants invoquent une promesse de l'intimé B.R. _____ en lien avec le départ de l'appelant et la reprise du bail au seul nom de l'appelante ; cette promesse aurait « endormi leur méfiance » au point qu'ils auraient omis de consigner les loyers litigieux. En effet, en troisième lieu, les appelants invoquent des travaux effectués dans les locaux loués à la demande des bailleurs, travaux qui ne leur auraient jamais été payés malgré l'établissement de plusieurs factures à ce titre et qui auraient pour conséquence que l'arriéré de loyer invoqué par les bailleurs n'aurait pas été exigible. A l'exception des éléments tenant à la promesse qu'aurait faite B.R. _____, il ressort de la décision incriminée que les autres éléments ont déjà été invoqués devant l'autorité de première instance, de sorte qu'ils ne sont pas nouveaux et, partant, sont recevables en appel (art. 317 CPC). En ce qui concerne la promesse invoquée par les appelants, sa recevabilité est douteuse sous l'angle de l'art. 317 CPC, cette question pouvant toutefois rester ouverte eu égard aux considérations suivantes.

E. 3.1

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 ; 138 III 620 consid. 5.1.1). Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. 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 de cas clair est irrecevable (TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; 141 III 23 consid. 3.2). En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et consid. 6.2). Au contraire, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises de telles objections sur lesquelles il peut être statué immédiatement (TF 4A_350/2014 du

16 septembre 2014 consid. 2.1 ; 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, non publié aux ATF 141 III 262, SJ 2016 I 8). 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 (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 ; 138 III 620 consid. 5.1.2 ; 141 III 23 consid. 3.2). En outre, une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (ATF 141 III 262 consid. 3, SJ 2016 I 8).

E. 3.2

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 (TF 4A_549/2013 du

E. 3.3

Les appelants invoquent le fait de n'avoir pas reçu l'avis comminatoire daté du 27 avril 2015 avant la seconde partie du mois de mai 2015, alléguant avoir été absents à l'étranger à cette époque. Ils invoquent également le fait que plusieurs envois recommandés leur ont été adressés à la même période par la mandataire des parties bailleuses, de sorte que celles-ci échoueraient à prouver la date de notification des sommations. Les appelants n'établissent pas, en deuxième instance pas plus que devant le premier juge, qu'ils auraient été absents à la période de la notification des sommations litigieuses. Il ressort en outre du dossier que les mises en demeure du 27 avril 2015 ont été adressées sous plis recommandés par la protection juridique pour le compte des bailleurs, par envoi séparé adressé à chacun des époux appelants conformément à l'art. 266n CO ; que par ces sommations, chacun d'eux a été mis en demeure de verser dans les trente jours les loyers arriérés de février, mars et avril 2015, ainsi qu'un reliquat du loyer de janvier 2015, à hauteur de 6'400 fr. au total, à défaut de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO ; qu'à la date du 27 avril 2015, quatre recommandés au total ont été adressés à l'un et l'autre des appelants, envois qui ont tous été retirés au guichet à la date du 4 mai 2015. Dès lors que les parties bailleuses ont établi avoir adressé sous plis recommandés distincts deux sommations datées du 27 avril 2015 à l'un et l'autre des époux appelants, que le libellé approximatif du nom de l'appelant

« Monsieur [...] » figurant sur la sommation le concernant se retrouve sur le listing des envois recommandés de la protection juridique du 27 avril 2015, la notification des sommations en cause à la date du 4 mai 2015 n'est pas douteuse et est opposable aux appelants sur la base de la jurisprudence susmentionnée. Le délai comminatoire est donc venu à échéance le 3 juin 2015 tandis que la résiliation du bail leur a été adressée le 5 juin suivant pour le 31 juillet 2015, la réception de la résiliation n'étant pas contestée. 4. 4.1 C'est à la partie qui prétend que son obligation est éteinte, notamment en raison de l'exécution de son obligation, de prouver cette extinction (ATF 128 III 271, JdT 2003 I 606 consid. 2a/aa). Il appartient ainsi au débiteur de prouver l'extinction de son obligation, notamment par paiement (CACI 4 février 2014/62, CdB 2014 p. 52; CACI 13 mars 2014/121). 4.2 Les appelants invoquent en premier lieu une promesse qui leur aurait été faite par l'intimé de renoncer à requérir leur expulsion à la condition que l'appelant ne figure plus sur le bail, celui-ci se prolongeant uniquement avec l'appelante. Ils évoquent à cet égard que des discussions auraient eu lieu, qui auraient « endormi leur méfiance » et les auraient poussés à omettre de consigner le loyer. Les appelants se contredisent eux-mêmes lorsqu'ils mentionnent à la fois une promesse de renoncer à leur expulsion et des discussions encore en cours au moment de la résiliation du bail, qui auraient « endormi leur méfiance » ; en outre, les faits qu'ils avancent ne sont corroborés par aucun élément de l'instruction ; enfin, leur argument est difficilement compréhensible : il ressort en effet clairement du bail d'habitation figurant au dossier que ledit bail n'a été établi qu'au nom de l'appelante, de sorte que les bailleurs n'avaient aucun intérêt à solliciter la modification invoquée du contrat. A défaut de toute vraisemblance, l'argument fondé sur la prétendue promesse de l'intimé doit être rejeté. 4.3 Les appelants invoquent ensuite le fait que les loyers arriérés à l'origine de la résiliation n'auraient pas été exigibles. Ils font valoir, sans le dire expressément, le moyen tiré de la compensation avec l'indemnisation de travaux qu'ils auraient effectués dans les locaux loués avec l'accord des bailleurs. 4.3.1 Selon la doctrine et la jurisprudence, le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation, à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1 ; ATF 119 II 241 consid. 6b/bb ; TF 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 consid. 2b, SJ 2000 I 78 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Cour civile du canton de Fribourg, 11 octobre 1996, in CdB 1997 p. 6). N'est cependant pas exigible une indemnité pour la plus-value considérable apportée par des travaux que le locataire aurait exécutés, une telle indemnité n'étant exigible qu'à l'échéance du bail (art. 260a al. 3 CO ; CdB 2009 p. 123). Il en va de même d'une prétention en dommages-intérêts en raison d'aménagements non amortis (TF 4A_353/2007 du 14 mars 2008, in CdB 2008 p. 84). Quant au locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué, il n'est pas en droit de retenir tout ou partie du loyer échu ; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer. Le locataire peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignand et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls, le locataire ne pouvant se libérer qu'en compensant avec une « créance certaine » (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2, SJ 2015 I 1, *déj. cit.*). 4.3.2 C'est à bon droit que

le premier juge a relevé que les appelants n'avaient pas rendu vraisemblable qu'ils auraient invoqué la compensation en temps utile, ce qu'ils ne démontrent pas davantage en appel, alors que le fardeau de la preuve correspondante leur incombe. Au surplus, la créance que les appelants invoquent implicitement en compensation, à savoir l'indemnisation de la plus-value engendrée par des travaux effectués sur la chose louée, n'est pas exigible avant la fin du bail (art. 260a al. 3 CO) et n'est donc pas de nature à fonder une compensation valable dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO. Les appelants n'invoquent pas expressément de réduction de loyer fondée sur des défauts de la chose louée (art. 259a ss CO). En tout état de cause, ils admettent n'avoir pas consigné le loyer arriéré et ne prétendent pas l'avoir payé dans le délai comminatoire. 4.4 Il résulte de ce qui précède que les intimés étaient fondés à résilier le bail d'habitation litigieux ainsi qu'à réclamer la restitution de la chose louée par la voie du cas clair. Il ne se justifie dès lors pas de donner suite aux mesures d'instruction réclamées. 5. Mal fondé, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu, la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour évacuer les lieux. L'arriéré de loyer réclamé ayant fondé la résiliation s'élevant à 6'400 fr., le montant des frais judiciaires doit être arrêté à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC) solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance aux intimés, qui n'ont pas été invités à se déterminer.

E. 7

novembre 2013 consid. 4 ; TF 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65ss). Le bail ayant pris fin, le locataire doit dès lors restituer l'objet du bail dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat, selon l'art. 267 al. 1 CO. 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 postale de sept jours (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; 119 II 147, JdT 1994 I 205 ; CACI 25 juin 2014/350). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (cf. notamment ATF 134 V 49 ; 127 I 31; 123 III 492). Il importe donc peu que le locataire soit souvent absent, voire même qu'il doive s'attendre à recevoir un avis comminatoire (TF 4A_451/2011 du 29 novembre 2011 consid. 3.3). En cas d'absence prolongée, il appartient d'ailleurs à la partie de prendre des dispositions pour qu'un tiers s'occupe de son courrier (CREC I 23 septembre 2010/503) et celui qui est en retard dans le paiement de son loyer, quelle que soit la période de l'année, doit s'attendre à se voir notifier un avis comminatoire et ne peut plaider que le bailleur serait de mauvaise foi en notifiant un avis comminatoire durant la période des vacances (CREC I 4 mai 2010/235). La jurisprudence vaudoise réserve toutefois le cas de la preuve d'un empêchement majeur, tout en relevant que l'absence du domicile ne constitue en principe pas un tel empêchement (CREC I 4 février 2010/69 et les réf.).

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