

# VD\_FINDINFO HC / 2016 / 167 vom 10. Februar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-02-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2016\\_\\_\\_167](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___167)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 167 du 10 février 2016

IT: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 167 del 10 febbraio 2016

## Regeste

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

## Erwägungen

### 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). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où les conditions de la requête d'expulsion en 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, soit le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue par un arrêt motivé, que la partie bailleuse introduise ensuite une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion (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). Compte tenu de ces éléments, on peut partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

### E. 1.2

En l'espèce, compte tenu du montant du loyer mensuel net, la valeur litigieuse est incontestablement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). 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). Formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al.

### E. 2

et les réf.).

### E. 3.1

L'appelante soutient que l'état de fait serait suffisamment clair en ce sens qu'il est établi que les charges du droit de superficie et de l'impôt foncier sont dues par le locataire, que ce dernier a vainement été mis en demeure de s'en acquitter et que le bail à loyer a été résilié dans les formes et délais prescrits.

### E. 3.2

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, 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 (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte. Le demandeur ne peut pas 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. En outre, le cas n'est pas clair et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir lorsque la partie défenderesse 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, la situation juridique n'est pas claire 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.).

### **E. 3.3**

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 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé ( TF 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, SJ 2014 I 105 ; TF 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7).

### **E. 3.4**

En l'espèce, l'avis comminatoire du 30 janvier 2015 portait sur le montant total de 27'274 fr., soit les redevances du droit de superficie 2014 et 2015 par 26'545 fr. et l'impôt foncier 2014 par 729 francs. Il est vrai que la situation semble claire en ce qui concerne le paiement par le locataire des charges du droit de superficie, selon les termes de l'avenant du 20 août

2013. Il n'en demeure pas moins que l'intimé a invoqué la compensation et qu'il existe des doutes sur d'autres montants à payer de part et d'autre au vu des pièces produites et des allégations des parties. En effet, l'intimé soutient que la bailleresse refuserait de lui rembourser les factures relatives au sinistre du 20 juin 2013, comme elle s'était engagée à le faire dans l'avenant du 20 août 2013, et que les décomptes annuels n'auraient pas été établis depuis le début du bail, en contradiction avec la teneur de l'art. 4 du contrat du 2 juillet 2012. Il s'avère donc impossible, à ce stade, de procéder à une répartition des charges entre les parties. L'appelante soutient que l'intimé aurait invoqué tardivement la compensation dans ses déterminations du 2 septembre 2015 et qu'il aurait dû le faire dans le délai comminatoire de trente jours de l'art. 257d CO (ATF 119 II 241). Toutefois, force est de constater que l'intimé a clairement exprimé sa volonté de procéder à la compensation dans plusieurs courriers, bien avant la mise en demeure du 30 janvier 2015 (cf. lettres des 23 juin 2014 et 3 septembre 2014). Si certains postes opposés en compensation paraissent effectivement peu réalistes, on constate que d'autres postes sont documentés et pourraient se révéler fondés. De plus, savoir si les exigences de forme ont été respectées relève du juge du fond. L'appelante admet qu'aucun décompte annuel de frais accessoires n'a été établi, mais affirme que les parties auraient implicitement convenu que les factures relatives aux frais accessoires seraient transmises directement au locataire. Il ressort pourtant de l'art. 4 du contrat de bail du 2 juillet 2012 que les frais accessoires non facturés au locataire directement doivent faire l'objet d'un décompte annuel séparé, en contradiction avec l'allégation de la bailleresse. L'appelante soutient que l'intimé ne rend pas crédible la nécessité d'une administration complexe des preuves et que s'il avait comparu à l'audience du 13 novembre 2015 comme cela avait été requis, elle aurait pu prouver facilement ses allégués. Ce faisant, l'appelante se méprend sur la portée de la procédure en cas clair. En effet, le refus d'appliquer une telle procédure ne suppose pas obligatoirement la mise en œuvre d'une procédure probatoire complexe, avec expertise, mais seulement que l'état de fait soit litigieux ou ne soit pas susceptible d'être immédiatement prouvé, essentiellement par titres, mais éventuellement par d'autres moyens de preuve (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 11 ad art. 257 CPC). Il ressort en outre des pièces de procédure que l'appelante a sollicité une dispense de comparution personnelle le jour précédant l'audience du 13 novembre 2015. Aussi est-elle malvenue de se plaindre de l'absence de l'intimé à cette audience, pour laquelle celui-ci s'était par ailleurs immédiatement excusé le 22 septembre 2015 en sollicitant le report de l'audience. L'opportunité d'éclaircir l'état de fait par l'interrogatoire des parties paraissait donc déjà compromise par l'absence des deux parties. De toute manière, même s'il était admis que toutes les pièces probantes figuraient au dossier, le premier juge aurait dû examiner dans quelle mesure la compensation avait été régulièrement invoquée, quelle était la réelle volonté des parties en relation avec la répartition des frais, notamment en lien avec le sinistre de juin 2013, puis procéder à un calcul en se basant sur les quelques éléments à sa disposition, ce qui ne remplit pas la condition d'une situation juridique claire. Au vu des motifs qui précèdent, l'appréciation du premier juge selon laquelle la cause ne procède pas d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC ne souffre aucune critique et doit être confirmée.

#### **E. 4.1**

L'appelante soutient enfin que le premier juge n'aurait pas explicité les motifs ayant guidé sa décision, de sorte que son droit d'être entendu aurait été violé.

#### **E. 4.2**

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle prévue par l'art. 29 al. 2 Cst., qui permet à toute personne qui est partie à une procédure d'être informée et entendue avant qu'une décision ne soit prise à son sujet. Il s'agit d'une garantie minimale, comprenant plusieurs aspects, et concrétisée pour l'essentiel par les dispositions législatives dans les différents domaines du droit, en particulier la procédure civile. Il assure ainsi en particulier au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit rendue à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos, celui de se faire représenter et assister et celui d'obtenir une décision motivée de la part de l'autorité compétente (ATF 136 I 265 consid. 3.2 ; ATF 135 II 286 consid. 5.1 ; ATF 132 V 368 consid. 3.1). Ce droit est concrétisé par l'art. 53 CPC. La motivation doit permettre aux parties de comprendre sur quels éléments factuels et juridiques le juge s'est fondé pour prendre sa décision. Elle doit se concentrer sur l'essentiel et ne pas entrer dans tous les détails (ATF 101 la 46 ; ATF 112 la 107, JT 1986 IV 149 ; Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 17 et 18 ad art. 239 CPC).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, bien que la présentation de la motivation manque peut-être de systématique, il n'en reste pas moins qu'elle répond à l'essentiel et tout particulièrement aux raisons qui justifiaient de ne pas pouvoir appliquer la procédure en cas clair de l'art. 257 CPC. L'appelante a d'ailleurs pu faire appel en discutant tous les moyens nécessaires. Le grief se révèle par conséquent infondé.

#### **E. 5**

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Le chiffre I du dispositif de l'ordonnance doit être rectifié d'office, sans qu'il soit nécessaire d'interpeller les parties sur ce point (CACI 13 juin 2012/273), en ce sens que la requête en cas clair doit être déclarée irrecevable et non rejetée (art. 334 al. 1 CPC ; ATF 140 III 315 consid. 5). L'ordonnance sera confirmée pour le surplus. Les frais judiciaires de deuxième instance seront arrêtés à 872 fr. (art. 69 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

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