

VD_FINDINFO HC / 2016 / 241 vom 1. März 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-03-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___241

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 241 du 1 mars 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 241 del 1 marzo 2016

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, TERME COMMUNICATOIRE | 257d CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

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 4'015 fr., charges comprises, 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).

E. 1.2

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 (art. 314 al. 1 CPC), par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 2

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 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a). En l'espèce, les pièces produites par l'appelant figuraient déjà toutes au dossier de première instance. Elles sont donc recevables.

E. 3.1

L'appelant reproche au premier juge de ne pas avoir tenu compte des quittances produites en première instance, justifiant qu'il n'était pas en demeure dans le paiement de son loyer. Il fait valoir que les loyers des mois de mai et juin 2015 auraient été payés les 8 mai et 19 juin 2015. Au surplus, l'appelant prétend qu'au vu de ses griefs, les conditions du cas clair ne seraient pas réalisées, l'état de fait étant litigieux et ne pouvant être immédiatement prouvé.

E. 3.2.1

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). 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). La preuve des dettes de loyer et de frais accessoire contractées par le locataire s'apporte en principe par titres, et celle des paiements exécutés en vue d'éteindre ces dettes s'apporte aussi de cette manière. Lorsque les documents produits par les parties sont insuffisants à amener une certitude dans un sens ou dans l'autre, le juge peut raisonnablement présumer qu'un interrogatoire des parties et l'audition d'un témoin ne permettraient pas non plus d'élucider précisément et sûrement les dettes encore dues, le cas échéant, au jour de la sommation. Ainsi, les faits décisifs ne peuvent pas être immédiatement prouvés aux termes de l'art. 257 al. 1 let. a CPC (TF 4A_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 6). 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 comme dans le cadre de la procédure de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (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 (mais rendent au contraire crédible qu'une administration des preuves « complexe » – par la réquisition de pièces, l'audition de témoignages ou encore la mise en œuvre d'une expertise – sera nécessaire pour trancher la question : cf. Bohnet, Le défendeur et le cas clair, in Newsletter bail.ch, décembre 2012) 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 ; ATF 141 III 262 consid. 4.2.1). 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, *ibidem* ; 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).

E. 3.2.2

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). Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1 ; CREC I 25 mars 2010/151). C'est à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée – et objecte ainsi le fait qu'elle est éteinte – de prouver cette exécution (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). 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). A contrario, le congé donné en application de l'art. 257d CO est nul lorsque le locataire a payé l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire de 30 jours. La nullité vaut a fortiori lorsque le locataire était à jour dans le paiement de ses loyers lorsqu'il a reçu l'avis comminatoire (CREC I 14 juin 2010/317). De même, l'avis comminatoire est dépourvu d'effets s'il porte sur un loyer qui n'est pas encore échu (CREC I 25 mars 2010/151). La jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31 ; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf. citées). Elle a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 2.2), mais que tel n'était pas le cas lorsque le retard était de plus de deux semaines (TF 4A_493/2007 du 4 février 2008 consid. 4.2.5) ou de huit jours (TF 4a_549/2013 du

E. 3.3

En l'espèce, il ressort des pièces produites qu'à l'échéance du délai de 30 jours fixé par l'avis comminatoire du 9 juin 2015, soit le 10 juillet 2015, les loyers en souffrance des mois de mai et juin 2015 n'avaient pas été payés. En effet, l'appelant a payé ses loyers de janvier

2015 à avril 2015 en fin de mois ou le mois suivant au lieu de les régler en début de mois. L'appelant a certes allégué avoir payé par virement postal les loyers des mois de décembre 2014 et janvier 2015, mais il n'a produit qu'une seule quittance pour cette période, datée du 7 janvier 2015, qui concerne donc le mois de décembre 2014. Il en résulte que le paiement intervenu le 30 janvier 2015 venait solder le mois de janvier. Ainsi, l'appelant a payé le loyer de février 2015 le 5 mars 2015, le loyer de mars 2015 le 9 avril 2015 et le loyer d'avril 2015 le 8 mai 2015. Il a ensuite payé le loyer de mai 2015 le 19 juin 2015 et le loyer de juin 2015 le 31 juillet 2015, étant précisé qu'un ordre de paiement prévu pour le

E. 7

novembre 2013, confirmant l'arrêt CACI du 2 octobre 2013/518).

E. 8

juillet 2015 n'a pas pu être exécuté. La demeure de l'appelant est ainsi corroborée par le laps de temps qui s'est écoulé entre son paiement du 8 mai 2015, celui du 19 juin 2015 et enfin celui du 31 juillet 2015, alors que l'avis comminatoire – dont la teneur n'a au demeurant pas été contestée – datait du 9 juin 2015 et que le délai de trente jours imparti dans cet avis venait à échéance le 10 juillet 2015. Au surplus, la demeure de l'appelant est attestée par les trois paiements effectués au mois d'août 2015, soit le 3 août 2015 pour le mois de juillet 2015, le 20 août pour le mois d'août 2015 et, enfin, le 31 août pour le mois de septembre 2015. Ce procédé a du reste permis à l'appelant de reprendre dès cette dernière date le paiement par avance des loyers des mois suivants. Il s'ensuit que l'avis comminatoire du 9 juin 2015, tout comme la résiliation de bail notifiée le 15 juillet 2015, étaient fondés, dès lors que les loyers en souffrance pour les mois de mai et juin 2015 n'ont pas été réglés à l'échéance du délai comminatoire le 10 juillet 2015. 4. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant doit à l'intimé de pleins dépens, qui peuvent être arrêtés à 800 fr., débours et TVA compris (art. 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

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