

VD_FINDINFO HC / 2016 / 292 vom 22. März 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-03-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___292

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 292 du 22 mars 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 292 del 22 marzo 2016

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR | 257d CO, 257 al. 1 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 ou de solde de charges (art. 257d CO), soit une décision finale au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile 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). Dans le cas d'une requête en cas clair, le 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 hypothétiquement perdue jusqu'à ce 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. 2.1 ; 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 devrait ainsi pouvoir 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). En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement étant de 1'025 fr., charges comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.2

L'appel, écrit et motivé, s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, la partie bailleuse a déposé une requête en cas clair, de sorte que la procédure sommaire s'applique (cf. art. 248 let. b et 257 CPC). Ainsi, formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), auprès de l'instance d'appel soit, en l'occurrence, la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RS 173.01]), par la partie locataire qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

E. 2

et les références).

E. 3.1

L'appelant conteste la réalisation des conditions du cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC, faisant valoir que la situation ne serait pas limpide et l'état de fait litigieux du fait que les montants de 1'065 fr., qu'il a versés mensuellement et systématiquement entre le 8 juillet et le 1^{er} décembre 2015, ne seraient pas correctement retranscrits dans le décompte de la gérance H._____, lequel mentionne des montants de 1'025 francs.

E. 3.2.1

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 30 jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in : Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss).

E. 3.2.2

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 (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 (ATF 141 III 262 consid. 4.2.1 ; TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 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 ; CACI 4 mars 2014/98, in : CdB 2014 p. 119 ; TF 4A_418/2014 du 18 août 2014 consid. 3). Ainsi, 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 141 III 23 consid. 3.2 ; 138 III 620 consid. 5.1.2 ; 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.14 ; TF 5A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315).

E. 3.3

En l'espèce, le premier juge a fondé son ordonnance sur le fait qu'il avait été admis par le locataire que le loyer du mois de juin avait été versé le 10 juillet 2015 (recte : le 8 juillet 2015, selon récépissé postal) et que le solde du loyer du mois de mai et le loyer du mois de juillet n'avaient été payés que le 10 août 2015. Alors qu'il lui appartient de prouver l'extinction de sa dette avant l'échéance du délai comminatoire et qu'il supporte le fardeau de la preuve en vertu de l'art. 8 CC, l'appelant ne démontre pas qu'il se serait acquitté de l'entier du montant de 2'065 fr. concernant les arriérés de loyers réclamés avant le 5 août 2015, soit à l'échéance du délai comminatoire de trente jours. En particulier, l'appelant ne produit aucun récépissé postal attestant d'un paiement qui serait intervenu au mois de juin 2015. Quant au « compte locataire » établi et produit par la gérance le jour de l'audience devant le premier juge, il atteste simplement de ce que l'encaissement BVR du 10 juillet 2015 (recte : 8 juillet 2015) concernait le loyer de 1'025 fr. relatif au mois de juin 2015. S'il est vrai que les différences de 40 fr. par rapport aux récépissés postaux produits par l'appelant ne sont pas reportées dans le « compte locataire » de la gérance, elles ne permettent pas en tout état de cause de déduire que l'appelant se serait acquitté à temps de l'entier des arriérés de loyer litigieux, étant encore relevé que ces récépissés se rapportent, à l'exception de celui du mois d'avril 2015 pour un montant de 1'358 fr. 75 et qui n'est pas pertinent, ainsi que de celui du 8 juillet 2015, à une période postérieure à la date d'échéance de l'avis comminatoire. Il s'ensuit que l'on ne saurait retenir que l'état de fait est litigieux, voire non prouvé par l'intimé, et que les conditions pour l'admission de la requête en cas clair ne seraient pas réalisées. On ne voit pas non plus que l'art. 257d CO aurait été violé, le retard de paiement retenu par le premier juge étant établi. C'est donc à raison que le premier juge, faisant application de la procédure sommaire (art. 248 et 257 CPC), a constaté la validité du congé et ordonné l'expulsion de l'appelant des locaux litigieux.

E. 4

En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance du 9 décembre 2015 confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu eu égard à l'effet suspensif lié à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux. 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'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

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