

VD_FINDINFO HC / 2016 / 365 vom 14. April 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-04-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___365

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 365 du 14 avril 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 365 del 14 aprile 2016

Regeste

BAIL À LOYER, DEMEURE DU DÉBITEUR, RÉSILIATION ANTICIPÉE, CAS CLAIR, COMPOSITION DE L'AUTORITÉ | 257d CO, 30 al. 1 Cst., 257 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de 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 bailleresse 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 bailleresse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleresse 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 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52). En l'espèce, le loyer mensuel s'élève à 2'700 fr. pour l'appartement, plus 275 fr. pour le garage. Au vu de la jurisprudence précitée, la valeur litigieuse de 10'000 fr. est sans conteste atteinte.

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 bailleresse a déposé une requête en cas clair et le premier juge a fait application de cette procédure. L'ordonnance ayant dès lors été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée. Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt

(art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

E. 2.1

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., 2010, n° 2399). 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 ; Spühler, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

E. 2.2

La nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs 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, l'appelant a produit un lot de pièces qui, hormis une facture de la bailleresse du 18 mai 2015 pour le loyer à échoir du mois de septembre 2015 et un avis comminatoire du 16 septembre 2015 pour ce même loyer, figurent déjà toutes au dossier de première instance. Au vu de la jurisprudence précitée, les pièces nouvelles sont irrecevables. Elles sont de toute manière sans pertinence sur le sort de la cause.

E. 3.1

L'appelant requiert l'annulation de l'ordonnance au motif que l'audience aurait été tenue par la Juge de paix Soraya Tchamkerten et que la décision aurait été rendue par une autre magistrate, à savoir la Juge de paix Ines Esteve.

E. 3.1.1

et les références).

E. 3.2

Selon l'art. 30 al. 1 Cst. (Constitution fédérale suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), toute personne dont la cause doit être jugée dans une procédure judiciaire a droit à ce qu'elle soit portée devant un tribunal établi par la loi, compétent, indépendant et impartial. Selon la jurisprudence, le droit des parties à une composition régulière du tribunal impose des exigences minimales en procédure cantonale ; il interdit les tribunaux d'exception et la mise en oeuvre de juges ad hoc ou ad personam et exige dès lors, en vue d'empêcher toute manipulation et afin de garantir l'indépendance nécessaire, une organisation judiciaire et une procédure déterminées par un texte légal (ATF 129 V 335 consid. 1.3 et les références ; ATF 127 I 196 consid. 2b). Le droit à un tribunal établi par la loi est notamment violé lorsqu'un juge participe encore à la décision après la fin de sa période de fonction. La composition irrégulière de la juridiction est un vice fondamental, qui ne peut pas être réparé ; seul un nouveau jugement, rendu par un tribunal établi conformément à la loi, est susceptible de rétablir une situation conforme au droit. Il faut cependant distinguer le cas où les juges ont cessé leur fonction avant que le tribunal statue de celui où ils l'ont quitté une

fois que le tribunal a rendu son arrêt mais avant qu'il en ait notifié les considérants. Dans cette dernière hypothèse uniquement, il ne serait pas inconcevable que la rédaction de l'arrêt soit soumise à l'approbation des juges après la fin de leur activité (TF 10_235/2008 du 13 mai 2009 consid. 3.2.1 et réf. citées ; TF 90_185/2009 du 19 août 2009 consid. 2.1.2).

E. 3.3

En l'espèce, la citation à comparaître du 4 novembre 2015 à l'audience du 9 décembre suivant porte le nom de la Juge de paix Tchamkerten. Toutefois, l'instruction, qui a consisté notamment en l'ordonnance de production de pièces du 11 décembre 2015, a été accomplie par la Juge de paix Esteve, qui a présidé l'audience et rendu l'ordonnance attaquée, ce que la Justice de paix, interpellée, a confirmé le 3 février 2016. L'autorité judiciaire a ainsi rendu sa décision dans une composition régulière, de sorte que l'appel doit être rejeté sur ce point.

E. 4.1

Dans un deuxième grief, l'appelant fait valoir, en substance, que le cas ne serait pas clair, que tous les loyers auraient été réglés et qu'il aurait requis l'annulation de la résiliation de bail devant la commission préfectorale de conciliation. Il se prévaut d'un entretien avec Mme [...], alors collaboratrice auprès de [...], qui lui aurait déclaré qu'une fois les arriérés de loyer réglés, il ne serait plus tenu compte de la procédure de résiliation.

E. 4.2.1

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait exigé par l'art. 257 al. 1 let. a CPC est celui qui peut être établi sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1.1, 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 procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, 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. 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). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées ; l'expulsion est même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1 ; TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid.

E. 4.2.2

Selon l'art. 257d al. 1 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. L'art. 257d al. 2 CO précise que, 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. 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, arrêt du 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). 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 ; ATF 119 II 147, JdT 1994 I 205). 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 ; ATF 127 I 31 ; ATF 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). Au demeurant, en cas d'absence prolongée, il appartient 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.).

E. 4.2.3

En l'espèce, l'appelant fait valoir qu'il n'aurait pas reçu la mise en demeure du 16 juillet 2015 parce qu'il était en vacances. Or, conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus, il lui appartenait de prendre toutes les mesures utiles pour pallier son absence. En outre, seul est déterminant le point de savoir si les montants dus ont été payés à temps, un paiement hors délai ne pouvant être pris en compte. Des indications mêmes fournies par l'appelant, il ressort que le loyer de juillet a été payé par 2'000 fr. le 25 août 2015 et 1'000 fr. le 7 septembre 2015, soit en dehors du délai comminatoire. L'art. 257d CO donnait ainsi le droit à la bailleuse de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a valablement fait par formule officielle du 28 août 2015 pour le 30 septembre suivant. Peu importe dès lors que le loyer subséquent de septembre ait fait l'objet d'un rappel ou d'une commination, ou qu'une incohérence soit intervenue en lien avec celui-ci comme l'affirme l'appelant. Au surplus, on ne saurait retenir qu'un accord soit intervenu entre le locataire et la bailleuse qui conduirait à admettre que celle-ci a renoncé à la résiliation. En effet, la bailleuse n'a jamais confirmé que la discussion le 28 août 2015 entre l'appelant et sa collaboratrice Mme [...] valait renonciation à la résiliation, la production des notes manuscrites de l'appelant en relation avec cette discussion ne suffisant pas à établir l'existence d'une telle renonciation.

E. 4.3.1

Selon l'art. 274g al. 1 let. a CO, lorsque le locataire contestait un congé extraordinaire et qu'une procédure d'expulsion était engagée contre lui, l'autorité compétente en matière d'expulsion statuait aussi sur la validité du congé donné par le bailleur, notamment en cas de demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO. L'art. 274g al. 3 aCO précisait que si le locataire saisissait l'autorité de conciliation, celle-ci transmettait la requête à l'autorité compétente en matière d'expulsion. Ces dispositions ont été abrogées avec l'entrée en vigueur du CPC, qui ne contient plus de disposition spécifique à l'expulsion, celle-ci suivant

le cadre dans lequel elle intervient (Bohnet, Le droit du bail en procédure suisse, 16 e Séminaire sur le droit du bail, p. 54), soit en l'espèce les règles relatives au cas clair. Le Tribunal fédéral a par ailleurs confirmé qu'une requête en expulsion de locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) est admissible 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). La commission de conciliation saisie d'une requête en contestation du congé n'a plus à transmettre la cause au juge de paix, mais il est opportun qu'elle suspende sa procédure jusqu'à droit connu sur celle pendante devant le juge de paix (Colombini, Note sur plusieurs questions liées à la procédure d'expulsion, JdT 2011 III 84 spéc. n. 4a p. 85). Il n'en demeure pas moins que le juge de paix saisi d'une procédure en cas clair doit examiner si les motifs invoqués à l'appui de la demande d'annulation du congé sont dénués de fondement, étant précisé que la seule contestation devant l'autorité de conciliation ne saurait impliquer un examen plus restrictif de la notion de cas clair (JdT 2011 III 146).

E. 4.3.2

En l'espèce, comme on l'a vu dans les considérants qui précèdent, les moyens invoqués par l'appelant sont dénués de fondement. Le grief s'avère dès lors infondé, l'introduction par le locataire d'une requête de conciliation devant la Commission de conciliation n'excluant nullement que le bailleur, de son côté, dépose une requête d'expulsion pour cas clair devant le juge de l'expulsion, à savoir le juge de paix (art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.02]).

E. 5

En conclusion, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelant, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyé, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; 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 d'allouer de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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