

VD_FINDINFO HC / 2016 / 584 vom 20. Juni 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-06-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___584

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 584 du 20 juin 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 584 del 20 giugno 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 d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (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 fédérale, la valeur litigieuse – qui détermine la voie de droit – est équivalente au dommage causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où les conditions d'une expulsion prononcée selon la procédure de 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 (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). Selon la jurisprudence de la cour de céans, 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, la durée prévisible ne sera en règle générale pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52 consid. 1a). En l'espèce, la valeur litigieuse est 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 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), l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance

(JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

E. 3

L'appelante se plaint d'une appréciation manifestement inexacte des faits. Elle se réfère aux pièces versées au dossier qui font état des litiges qui opposent les parties dans le cadre de procédures connexes. En l'occurrence, les faits retenus par le premier juge ont été complétés dans la mesure utile dans la partie « en fait » du présent arrêt.

E. 4.1

L'appelante ne conteste pas que les loyers de juin 2014 n'ont pas été versés dans le délai comminatoire fixé le 18 juillet 2014. Elle reproche au premier juge d'avoir méconnu les conditions strictes prévues à l'art. 257 CPC. Elle fait valoir qu'elle a rendu à tout le moins crédible qu'une administration de preuve complète (réquisitions de pièces et témoignages notamment) était nécessaire pour trancher la question de la validité des congés. Elle soutient en particulier que la résiliation serait nulle au motif que le bailleur était lui-même en demeure dans ses obligations par son refus de la libérer de ses obligations et que de ce fait la créance pour les loyers de juin 2014 n'était pas exigible.

E. 4.2.1

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. Ainsi, 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.).

E. 4.2.2

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). 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. 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 (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1) (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 oeuvre 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 ; TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, non publié à l'ATF 141 III 262 ; cf. Bohnet, Procédure en annulation de congé et cas clair en expulsion, Newsletter bail.ch, septembre 2015 ; TF 5A_2/2016 du 18 février 2016 consid. 2.1). 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 ; JdT 2011 III 146). 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 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2 ; 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 ; TF 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1). En définitive, 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 (TF 4A_92/2016 du 21 mars 2016 consid. 6).

E. 4.2.3

Selon l'art. 274g al. 1 let. a aCO, 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) était admissible lorsque le locataire avait attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure était 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). En d'autres termes encore, la requête d'expulsion en cas clair est recevable même lorsque le locataire a contesté la validité du congé et que la procédure en contestation est encore pendante. Le juge saisi en cas clair peut statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans devoir surseoir à statuer jusqu'à droit connu sur la procédure en contestation de la validité du congé (ATF 141 III 262 consid. 3; cf. Bohnet, Procédure en annulation du congé et cas clair en expulsion, Newsletter Bail.ch septembre 2015).

E. 4.2.4

Conformément à l'art. 263 CO, le locataire d'un bail commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (al. 1); le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (al. 2); si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (al. 3); le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur; il répond toutefois solidairement avec le tiers jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi, mais dans tous les cas, pour deux ans au plus (al. 4). Le transfert de bail au sens de l'art. 263 CO est limité aux baux commerciaux (Commentaire pratique du droit du bail à loyer, Bohnet/Montini, n. 4 ad art. 263 CO; Le droit suisse du bail à loyer, SVIT, n. 1 ad art 263 CO; Lachat, Le bail à loyer, pp. 591). Le législateur n'a pas accordé au locataire d'un logement, d'une place de parc ou d'un autre objet le droit d'imposer au bailleur le successeur de son choix. Le transfert du bail de locaux d'habitations, aux conditions des art. 164 ss CO relatifs à la cession de créance et des art. 175 ss CO relatifs à la reprise de dette, n'en est pas pour autant exclu. Cette forme de transfert présuppose l'accord du bailleur. Il peut être donné à l'avance dans le bail ou en réponse à une demande du locataire sortant, il peut intervenir soit par écrit, soit oralement; il peut même résulter d'actes concluants. Le bailleur peut refuser son accord, même sans justes motifs. S'il consent au transfert, la libération du transférant intervient tout de suite, sauf accord particulier (Lachat, op. cit., n. 3.6 pp. 591-592).

E. 4.3

En l'espèce, dans sa demande simplifiée du 19 juin 2015, T._____ SA affirme qu'elle a requis par sa lettre du 13 mai 2014 que la gérance Q._____ SA procède à l'établissement d'avenants visant à transférer la titularité des baux concernés. Elle n'a toutefois pas allégué ni démontré que l'intimée aurait à l'avance donné son accord à un transfert de tous les baux litigieux. Au demeurant, aucun élément du dossier ne permet en l'état de le soutenir. Ainsi, le transfert de bail était soumis à l'accord exprès du bailleur. Celui-ci a par ailleurs répondu le 2 juin 2014 à sa locataire que le loyer de juin 2014 était ouvert et il lui a encore rappelé le 5 juin 2014 que ces loyers étaient échus et qu'elle devait régulariser la situation. Sous l'angle du transfert des baux, on ne discerne pas quelle obligation le bailleur aurait violée, d'une part en demandant des précisions sur notamment l'identité du repreneur et d'autre part en répétant que les loyers de juin 2014 étaient dus. L'appelante a d'ailleurs allégué que dans ce contexte de reprise des contrats par une autre société, elle avait volontairement prorogé le versement des loyers afférents auxdits baux jusqu'à obtenir un retour de la part de la gérance. Or, comme déjà indiqué, la gérance a clairement informé l'appelante, le 2 juin 2014, qu'elle exigeait le paiement de ceux-ci. On ne saurait en conséquence interpréter le

fait qu'elle a renoncé à une précédente résiliation comme une renonciation à percevoir en temps utile les loyers de juin 2014. L'appelante ne pouvait ignorer que pendant les démarches liées au transfert de bail, les loyers devaient être payés en mains du bailleur. On ne discerne pas quel comportement contraire à la bonne foi le bailleur aurait eu qui justifierait l'annulation ou la nullité du congé. Dans sa requête de conciliation du 24 février 2016, T._____ SA fait également valoir que sa lettre du 13 mai 2014 devait être comprise comme son intention claire et sans ambiguïté de se départir de manière prématurée des contrats de bail au sens de l'art. 264 CO. Conformément à cette disposition, lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou le terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser ; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Le contrat-cadre romand, applicable à tous les baux à loyer d'habitation, oblige le locataire à respecter un préavis d'un mois au minimum pour le quinze ou la fin du mois (art. 9 al. 2 CCR). Ainsi, pour peu qu'on puisse soutenir que cette lettre du 13 mai 2014 puisse être comprise comme une demande de résiliation anticipée, l'appelante n'était pas libérée du paiement du loyer au 1^{er} juin 2014 et ce loyer était exigible. En conséquence, l'état de fait est suffisamment établi sur la base des allégués des parties dans le cadre des diverses procédures ouvertes en particulier par l'appelante et des pièces au dossier, sans qu'il y ait besoin d'entendre des témoins ou de procéder à de plus amples mesures d'instruction. La cause ne comporte pas de difficultés juridiques nécessitant un certain pouvoir d'appréciation. Le cas est donc clair et il y a lieu de prononcer l'expulsion, soit de confirmer le jugement entrepris.

E. 5

Mal fondé, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 CPC et l'ordonnance confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif lié à l'appel, la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour évacuer les lieux. Dès lors que l'arriéré de loyer réclamé s'élevait à 20'960 fr., le montant des frais judiciaires sera arrêté à 1'000 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

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