

VD_FINDINFO HC / 2016 / 87 vom 22. Januar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-01-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___87

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 87 du 22 janvier 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 87 del 22 gennaio 2016

Regeste

BAIL À LOYER, DEMEURE, LOCATAIRE, DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ, CAS CLAIR | 257d CO, 257 CPC (CH), 312 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

Le litige porte sur une décision déclarant irrecevable une requête d'expulsion en cas clair. 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 c. 2.1; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 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 brut étant de 960 fr., la valeur litigieuse est dès lors supérieure à 10'000 fr. (12 x 960 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.2

Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). La décision attaquée a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours. Interjeté en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a 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., Berne 2010, n. 2399, p. 435). 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, p. 435; Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2013, 2 e éd., n. 1 ad art. 310 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »).

E. 2.2

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient en principe à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées). Toutefois, le Tribunal fédéral exclut la production de pièces nouvelles en appel, même celles qui répondent aux exigences de l'art. 317 al. 1 CPC, en procédure pour cas clairs. Les conditions d'application de l'art. 257 al. 1 CPC doivent être réalisées en première instance déjà, de sorte que le juge d'appel n'a pas à vérifier l'appréciation du premier juge sur la base de pièces qui ne lui ont pas été soumises (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, SJ 2013 I 129). L'appelante produit une pièce nouvelle. Celle-ci est irrecevable au vu de la jurisprudence citée ci-dessus. Par surabondance, dans la mesure où cette pièce concerne les mois litigieux, elle aurait pu et dû être produite en première instance, au regard notamment des documents déposés par l'intimé devant la juge de paix, lesquels documents tendaient à démontrer que le locataire s'était acquitté des mois en question dans le délai comminatoire.

E. 3

L'appelante affirme que l'intimé aurait réglé le loyer du mois de mai 2015 dans le délai comminatoire, soit le 25 juin 2015, mais que le loyer du mois de juin 2015 aurait été payé quant à lui le 28 juillet 2015, soit 10 jours après la fin du délai comminatoire. Elle soutient que, contrairement à ce qui a été retenu par le premier juge, le paiement intervenu le 6 mai 2015 concernerait le mois d'avril.

E. 3.1.1

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 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).

E. 3.1.2

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. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_310/2013 du 19 novembre 2013 consid. 2 ; 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 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 ; 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 ; 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, publié aux ATF 141 III 262). 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 (CACI 4 mars 2014/98, CdB 2014 p. 119 ; TF 4A_418/2014 du 18 août 2014 consid. 3). 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 138 III 123 consid. 2.1.2 ; 138 III 620 consid. 5.1.2 ; 141 III 23 consid. 3.2).

E. 3.2

Dans sa requête d'expulsion, l'appelante a allégué que l'intimé avait connu, dès le mois de mai 2015, des retards dans le paiement de ses loyers ; par avis comminatoire du 10 juin 2014, il avait été mis en demeure de régler les loyers arriérés des mois de mai et juin 2015 à raison de 1'920 fr., soit 2 x 960 francs. La bailleresse prétend que le loyer du mois de mai 2015 aurait été réglé le 25 juin 2015 et celui du mois de juin 2015 le 28 juillet 2015, soit hors délai comminatoire. Le 9 novembre 2015, le locataire a adressé, au premier juge, diverses pièces et plus particulièrement des relevés bancaires dont il ressort qu'il a payé son loyer du mois de mai 2015 par un ordre du 6 mai 2015 et celui du mois de juin 2015 par un ordre du 24 juin 2015, soit dans le délai comminatoire. Ces documents n'ont pas été valablement contestés par l'appelante en première instance. Pour le reste, l'argumentation en appel de la bailleresse repose sur une pièce dont l'autorité de céans ne saurait tenir compte (cf. supra consid. 2.2). Ainsi, au regard des pièces du dossier, il n'est pas exclu que

les loyers faisant l'objet de l'avis comminatoire aient été réglés en temps utile. A tout le moins faut-il considérer que le cas n'est pas clair au sens de l'art. 257 CPC.

E. 4

En définitive, l'appel doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

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