

VD_FINDINFO HC / 2017 / 257 vom 14. März 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-03-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___257

FR: VD_FINDINFO HC / 2017 / 257 du 14 mars 2017

IT: VD_FINDINFO HC / 2017 / 257 del 14 marzo 2017

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, PROCÉDURE DE CONCILIATION, LITISPENDANCE | 257d CO, 200 CPC (CH), 59 al. 2 let. d CPC (CH), 41 CDPJ, 1 al. 3 LJB

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Lorsque la décision a été rendue en procédure ordinaire ou simplifiée, le délai pour l'introduction de l'appel est de 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Lorsque l'expulsion a été obtenue dans le cadre d'une procédure simplifiée et que les conditions de la résiliation fondée sur l'art. 257d CO sont remises en cause, la valeur litigieuse n'est pas celle de la durée devant s'écouler jusqu'à l'expulsion prononcée dans le cadre d'une procédure ordinaire – comme c'est le cas lors d'une expulsion prononcée dans la procédure en cas clair –, mais elle correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Si la contestation émane du locataire, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation signifiée après une procédure judiciaire (TF 4A_501/2011 du 15 novembre 2011 consid. 1.1, in RSPC 2012 p. 106, note Bohnet).

E. 1.2

En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de 2'500 fr., plus 400 fr. de frais de chauffage et d'eau chaude par mois, la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt, l'appel est recevable.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit ; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire (cf. notamment art. 247 al. 2 let. a CPC), il incombe cependant à l'appelant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de

démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée ; pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée ; sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1). À défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 4A_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2).

E. 2.2

En appel, 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 à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte qu'il doit indiquer spécialement dans son appel quels faits et preuves sont nouveaux et motiver les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43). En effet, dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance ; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade déjà, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et les réf. citées, SJ 2013 I 311). Ces exigences s'appliquent également aux litiges soumis à la maxime inquisitoire (ATF 138 III 625 consid. 2.2).

E. 2.3

En l'espèce, les pièces produites par l'appelant figurent déjà toutes au dossier de première instance et sont dès lors recevables.

E. 3

L'appelant soutient que la Commission de conciliation n'était pas compétente pour délivrer l'autorisation de procéder le 8 juillet 2016. Il fait valoir que les art. 1 al. 3 LJB (loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail ; RSV 173.655) et 41 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.02) auraient repris l'exception de l'ancien art. 274g al. 3 CO. Faute d'autorisation de procéder valable, la demande serait irrecevable.

E. 3.1.1

L'existence d'une autorisation de procéder valable est une condition de recevabilité de la demande, que le tribunal saisi de la cause doit examiner d'office (ATF 140 III 227 consid. 3.2; ATF 140 III 310 consid. 1.3.2). La validité de cette autorisation de procéder doit être contestée immédiatement dans la procédure au fond. C'est ainsi dans le cadre de la réponse que devra être soulevé le grief d'incompétence manifeste de l'autorité de conciliation (ATF 138 III 273 consid. 2.3 in RSPC 2013 p. 400 note Bohnet, ad CACI 7 décembre 2012/567). Le défendeur qui ne soulève pas l'incompétence manifeste devant l'autorité de conciliation n'agit pas de manière contraire à la bonne foi en invoquant le moyen dans le cadre de la réponse au fond, dès lors qu'il ne dispose d'aucune voie de droit pour s'en prendre directement à l'autorisation de procéder (ATF 139 III 273 consid. 2.3 in RSPC 2013 p. 400 note Bohnet).

E. 3.1.2

Les commissions de conciliation en matière de baux à loyer sont réglementées par les art. 7ss LJB. Selon l'art. 1 al. 3 LJB, cette loi ne s'applique ni aux procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer, ni aux procédures qui relèvent des autorités chargées de l'application dans le Canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, notamment des mainlevées d'opposition. L'art. 41 al. 1 CDPJ prévoit que le juge de la tentative de conciliation est le juge matériellement compétent pour l'instance du fond. L'art. 41 al. 3 CDPJ réserve les lois spéciales. L'exposé des motifs relatif à la réforme de la juridiction civile – Codex 2010 volet « procédure civile » (mai 2009 n° 187) p. 24 – précise qu'en matière de bail, la conciliation reste en mains des commissions de conciliation préfectorales, dont le modèle est conforme aux nouvelles exigences et ne nécessite aucun changement. L'art. 200 al. 1 CPC dispose que dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux, l'autorité de conciliation se compose d'un président et de représentants siégeant paritairement. Le principe de la composition paritaire des autorités de conciliation en matière de litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations, consacré par le droit fédéral, constitue une exception à la compétence des cantons dans le domaine de l'organisation des tribunaux et des autorités de conciliation (ATF 141 III 439 consid. 2). Il appartient aux cantons de régler la procédure de nomination des membres des autorités paritaires de conciliation en matière de bail ; le seul fait pour un candidat d'appartenir à une association représentative de locataires ou de bailleurs n'est pas suffisant pour être considéré comme défendant les intérêts du milieu considéré ; il faut que la personne visée ait la confiance de l'association en question, ce qui suppose qu'elle ait été proposée par celle-ci pour nomination (ATF 141 III 439 consid. 3 et 4). Sous réserve des cas mentionnés aux art. 198 et 199 CPC, en particulier en cas de demande d'expulsion dans les cas clairs, soumise à la procédure sommaire selon l'art. 257 CPC, où la conciliation est exclue en vertu de l'art. 198 CPC (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.1, SJ 2012 I 120 ; cf. déjà la jurisprudence vaudoise JdT 2011 III 146), tous les litiges relatifs à un bail à loyer ou à ferme doivent faire l'objet d'une tentative de conciliation (Bohnet, CPra-Bail, 2 e éd., n. 3 ad art. 201 CPC ; Honegger, ZPO-Komm. n. 4 ad art. 200 CPC ; Brühlhardt/Püntener, Mietrecht für die Praxis, 9 e éd., p. 106), notamment les litiges en matière d'expulsion (Bohnet/Conod, La fin du bail et l'expulsion du locataire, 18 e Séminaire sur le droit du bail, no 162 p. 115) et en particulier ceux en matière d'expulsion pour non-paiement de loyer (Colombini, note sur quelques questions liées à la procédure d'expulsion, JdT 2011 III 86). L'art. 200 al. 1 CPC ne prévoit aucune exception à la conciliation par une autorité paritaire en matière de résiliation pour défaut de paiement de loyer selon l'art. 257d CO, contrairement à l'ancien droit où le Tribunal fédéral avait admis que les cantons dispensent de la phase préalable de conciliation les demandes d'expulsion consécutives à la résiliation de bail pour retard dans le paiement du loyer (ATF 132 III 747 consid. 6.3 et 6.4 ; Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Genève, 2010, p. 88 note infrapaginale 30 ; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 4 ad art. 1 LPEBL [Loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, abrogée au 1^{er} janvier 2011]), ce qui était le cas en droit vaudois où la Commission de conciliation transmettait d'office au juge de l'expulsion la requête du locataire ou du fermier (art. 274g al. 3 aCO et art. 24 al. 2 aLPCBL) et où la conciliation était tentée en cours d'instance devant le juge de paix (art. 12 al. 1 aLPEBL).

E. 3.1.3

La jurisprudence de la Cour de céans présuppose par ailleurs que la conciliation doit être tentée devant la Commission de conciliation en matière de baux, puisqu'elle considère que, dans le cadre d'un congé donné en application de l'art. 257d CO, lorsque des conclusions en expulsion sont prises par le bailleur devant la Commission de conciliation à titre principal ou reconventionnel, cette dernière devra indiquer dans son autorisation de procéder le juge de paix comme autorité devant laquelle devra être portée l'affaire, que l'autorisation de procéder soit délivrée au bailleur ou au locataire et qu'elle soit délivrée immédiatement après l'échec de la conciliation ou ensuite d'opposition après proposition de jugement. L'action au fond, qu'elle soit intentée par le bailleur en expulsion ou par le locataire en contestation du congé, devra être introduite devant le juge de paix (JdT 2012 III 126 ; CdB 2012 p. 97, note approbatrice Sonnenberg ; cf. JdT 2014 III 88).

E. 3.2

En l'espèce, la thèse de l'appelant selon laquelle l'ancien système du droit vaudois aurait été repris par le nouveau droit ne saurait être suivie. En effet, conformément à ce qui est rappelé ci-dessus, les litiges en procédure simplifiée en matière de résiliation de bail pour défaut de paiement de loyer sont soumis, en vertu du droit fédéral (art. 200 al. 1 CPC), à la conciliation préalable de l'autorité paritaire de conciliation, soit de la Commission de conciliation en matière de baux. Lorsque l'art. 41 al. 3 CDPJ réserve les lois spéciales, il vise notamment cette hypothèse. Par conséquent, la Commission de conciliation était compétente pour délivrer l'autorisation de procéder le 8 juillet 2016, dont la validité n'est pas contestable. Le moyen, mal fondé, doit être rejeté.

E. 4

L'appelant, se prévalant de l'art. 59 al. 2 let. d CPC, soutient qu'au moment du dépôt de la requête de conciliation, une première procédure d'expulsion devant le Juge de paix du district de Morges n'était pas close et que le jugement y relatif n'était pas encore définitif et exécutoire. Il y aurait donc litispendance préexistante, ce qui excluait une deuxième action portant sur le même objet.

E. 4.1

Selon l'art. 59 al. 2 let. d CPC, le tribunal n'entre pas en matière sur une demande lorsque le litige fait l'objet d'une litispendance préexistante. À l'instar du principe de l'autorité de chose jugée, le principe de la litispendance tend en particulier à éviter qu'il existe, dans un ordre juridique déterminé, deux décisions judiciaires contradictoires sur la même action et entre les mêmes parties, qui seraient également et simultanément exécutoires (ATF 127 III 279 consid. 2b). Plus généralement, il s'agit de prévenir les procédés inutiles de nature à surcharger les tribunaux, en empêchant qu'une contestation identique fasse l'objet de plusieurs procès distincts et simultanés entre les mêmes parties (TF 4A_141/2013 du 22 août 2013 consid. 2.2.2, SJ 2014 I 81, RSPC 2013 p. 462, note Droese). Il y a litispendance préexistante lorsque le même objet du litige oppose les mêmes parties devant un tribunal saisi au préalable, l'objet du litige étant déterminé par les conclusions de la demande et le conglomérat de fait à la base de la demande (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 46-47 ad art. 59 CPC).

E. 4.2

En l'espèce, comme l'a considéré à juste titre le premier juge, il n'y a pas d'identité d'objet entre la requête du 3 février 2016 et celle du 12 juillet 2016 puisqu'elles visent à l'annulation de deux congés distincts et dont les effets diffèrent : dans un cas le congé est donné pour le

31 octobre 2015 et dans l'autre pour le 30 avril 2016. Le moyen, mal fondé, doit être rejeté.

E. 5

L'appelant se plaint d'une désignation inexacte des locaux loués dans le bail. La question est cependant sans pertinence pour juger du bien-fondé de la résiliation. Le moyen est ainsi sans consistance et doit être rejeté.

E. 6

L'appelant soutient que l'intimée aurait tardé à mettre à l'enquête des travaux de transformation et de rénovation. Il n'y a toutefois pas lieu d'examiner plus avant cette question. En effet, sous réserve d'une compensation ou d'une consignation valablement intervenue – question qui sera examinée ci-dessous (cf. consid.

E. 7

L'appelant fait valoir qu'à l'échéance du délai de sommation, le loyer réclamé était consigné, donc censé payé et qu'il importait peu que la consignation ait été ensuite levée parce que le locataire n'avait pas les moyens de verser l'avance de frais requise par le Tribunal des baux.

E. 7.1

Aux termes de l'art. 259g CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet ; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir ; le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers (al. 1). Les loyers consignés sont réputés payés (al. 2). L'effet libératoire de la consignation n'intervient dès lors que si celle-ci répond aux conditions cumulatives préalables de l'art. 259g al. 1 CO, savoir que le locataire a demandé au bailleur de réparer le défaut, en lui impartissant par écrit un délai raisonnable pour le faire et a menacé par écrit le bailleur de consigner le loyer, si le défaut n'est pas réparé dans le délai imparti (Lachat, *Le bail à loyer*, 2 e éd. 2008, p. 275). Le locataire qui n'a pas imparti au bailleur un délai raisonnable pour réparer les locaux et/ou qui ne l'a pas menacé de consignation – alors qu'il était tenu de le faire – ne peut pas valablement consigner le loyer. S'il le fait néanmoins, le locataire n'est pas réputé avoir payé le loyer et s'expose à une résiliation anticipée de son bail (Lachat, *op. cit.*, pp. 276 et 278 ; Aubert, *CPra-Bail*, 2 e éd, n. 64 ad art. 259g CO ; cf. TF 4A_70/2014 du 10 septembre 2014 consid. 4). Lorsqu'il apparaît d'emblée que la fixation d'un délai sera inutile, notamment si le bailleur a d'ores et déjà indiqué (si possible par écrit) qu'il ne réparerait pas le défaut, le locataire peut toutefois se dispenser d'impartir au bailleur un délai raisonnable pour réparer le défaut, par application analogique de l'art. 108 ch. 1 CO (TF 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2 ; TF 4C. 264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1, CdB 2004 p. 26). Comme la fixation du délai par écrit est une des conditions formelles de validité de la consignation, le locataire n'y recourra donc qu'avec prudence et uniquement s'il est en mesure de prouver que ce délai supplémentaire serait inutile (Aubert, *CPra-Bail*, 2 e éd, n. 30 ad art. 259g CO).

E. 7.2

En l'espèce, le premier juge a considéré qu'en date du 29 janvier 2016, l'appelant avait fait consigner le loyer et le forfait chauffage concernant le mois de février 2016 sans avoir préalablement demandé à l'intimée de réparer le défaut de la chose louée et sans lui fixer par écrit un délai raisonnable pour y procéder et l'avertir qu'à défaut le loyer serait consigné. Le magistrat a relevé qu'à la date de la consignation, rien ne permettait à l'appelant

d'affirmer que l'intimée n'allait pas entrer en matière et exécuter ses obligations. Au contraire, un accord entre les parties venait d'être signé le 9 décembre 2015 et l'avocat de l'intimée avait contacté le Service de la promotion économique et du commerce pour obtenir des renseignements complémentaires à la suite de la décision rendue par ce service. Il ne ressortait ainsi pas de la procédure que l'intimée avait, à un moment donné, manifesté une ferme intention de ne pas accomplir ses obligations avant que le loyer soit consigné. Par conséquent, l'appelant n'était pas réputé avoir payé le loyer et s'est exposé à une résiliation anticipée de son bail. Cette appréciation, que l'appelant ne remet par ailleurs pas en cause, ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée.

E. 8

L'appelant fait encore valoir que, dans sa demande d'expulsion, le conseil de l'intimé avait qualifié la mensualité de février d'indemnité pour occupation illicite et non pas de loyer. Selon lui, cela signifierait que le bail avait été résilié antérieurement, de sorte qu'une sommation à forme de l'art. 257 let. d CO serait exclue. L'appelant ne saurait se prévaloir de cette mention équivoque dans un allégué de la requête d'expulsion (all. 48). Il ressort au contraire du dossier que la procédure de l'art. 257d CO a été respectée, puisque la sommation porte bien sur un arriéré de loyer et a été suivie, après son échéance, d'une résiliation en bonne et due forme. Ce moyen, qui frise la témérité, ne peut qu'être rejeté.

E. 9

L'appelant fait enfin valoir que l'introduction du forfait d'eau froide en octobre 2013 aurait dû faire l'objet d'une notification au moyen de la formule officielle et que cette modification du contrat serait nulle.

E. 9.1

Dans un arrêt de principe rendu à cinq juges, la Chambre des recours a jugé inefficace le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû (du simple au double). La Chambre des recours a motivé cette solution par le fait que le locataire "moyen" qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact. L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un professionnel de l'immobilier, qu'il procède correctement (CREC I 18 janvier 2006/89 consid. 3). Une proportion du simple au double entre le montant effectivement dû et celui réclamé a été jugée disproportionnée (CACI 30 mai 2011/97). Il en va de même a fortiori d'une disproportion du simple au triple (CACI 2 janvier 2012/1). Il n'est en outre pas arbitraire de considérer qu'une sommation portant sur un montant dépassant de 50 % le loyer effectivement dû n'entraîne pas l'inefficacité du congé mais qu'elle peut le rendre abusif au sens des art. 271 ss CO, le locataire étant alors dans l'obligation de contester celui-ci dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion (cf. CACI 2 janvier 2012/1 ; CREC I 3 septembre 2010/457 consid. 4).

E. 9.2

En l'espèce, les parties ont convenu – en octobre 2013 – qu'en raison de l'impossibilité d'installer un sous-compteur d'eau froide dans le bâtiment, l'appelant verserait un montant de 400 fr. par an pour l'eau froide. L'appelant n'a pas saisi la Commission de conciliation pour contester le congé litigieux dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO et le montant litigieux de

400 fr. ne représente qu'une partie infime de celui qui faisait l'objet de l'avis comminatoire. Par conséquent, une nullité de la résiliation est exclue. Il n'y a pas lieu d'examiner plus avant le moyen.

E. 10

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et la décision entreprise confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif dévolu 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, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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