

VD_FINDINFO HC / 2017 / 54 vom 10. Januar 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-01-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___54

FR: VD_FINDINFO HC / 2017 / 54 du 10 janvier 2017

IT: VD_FINDINFO HC / 2017 / 54 del 10 gennaio 2017

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ, CAS CLAIR, DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ | 257d CO

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). Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), notamment en vertu de la procédure applicable aux cas clairs (257 CPC), le délai de recours est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). 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 bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance de recours 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 part 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).

E. 1.2

En l'espèce, compte tenu du loyer annuel de 8'160 fr., la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 francs. Pour le surplus, interjeté dans les dix jours par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent recours est recevable.

E. 2

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2 e éd., 2013, n. 1 ad art. 320 CPC). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du

recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., 2010, n. 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz, Commentaire de la LTF, 2 e éd., 2014, n. 27 ad art. 97 LTF). En procédure de recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables, sous réserve des dispositions spéciales de la loi (art. 326 CPC). Dès lors, à l'exception de la décision du 12 mai 2015 (pièce 4), déjà produite en première instance, les pièces produites par la recourante à l'appui de son recours sont irrecevables.

E. 3.1

La recourante fait d'abord valoir une constatation manifestement inexacte des faits. Elle soutient que l'autorité de première instance ne pouvait pas retenir qu'elle n'avait pas payé le loyer du mois de juin 2016 dans le délai comminatoire de 30 jours, puisqu'il résulterait de la pièce 5 de l'intimé que ce dernier aurait reçu un versement de 680 fr. de sa part le 6 juillet 2016, soit dans le délai imparti. Dès lors, le cas d'espèce ne serait pas clair au sens de l'art. 257 CPC et la requête de l'intimée aurait dû être déclarée irrecevable. L'intimé soutient pour sa part que le versement effectué le 6 juillet 2016 aurait porté sur le loyer du mois de juillet et non de juin, objet de l'avis comminatoire.

E. 3.2

Aux termes de l'art. 257 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). Il peut être procédé par cette voie pour l'expulsion de locataire (ATF 139 III 38 consid. 2.5.3). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 262 consid. 4.2.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2). Lorsque le loyer n'est pas payé ou n'est payé qu'avec retard, l'art. 257d CO octroie à la partie bailleuse la possibilité de signifier le congé moyennant l'octroi préalable d'un délai de grâce de dix jours au moins, et pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins pour payer le montant en souffrance. Faute de paiement intervenu à l'échéance de l'avis comminatoire, le bail peut être résilié avec un délai de trente jours pour la fin d'un mois s'agissant d'un bail d'habitation. 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). Lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'art. 257d al. 2 CO, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours et ce même si l'arriéré a finalement été payé (ATF 127 III 548 consid. 4 ; TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013, consid. 4).

E. 3.3

En l'espèce, il ressort de la pièce 5 produite en première instance par l'intimé, soit du décompte bancaire de l'intimé, que la recourante lui a versé le 6 juillet 2016 un montant de 680 fr. et que le précédent versement a été effectué le 8 juin 2016. Cette pièce tend à démontrer que l'avis comminatoire adressé le 10 juin 2016 aurait en définitive été respecté. Dès lors, en retenant en fait que la recourante ne s'était pas acquittée dans le délai comminatoire de trente jours du loyer objet de la commination, le premier juge a constaté les faits de façon manifestement inexacte. Certes, il est possible également que le versement du 6 juillet 2016 ait été effectué pour le loyer de juillet 2016, également exigible à cette date, mais il n'appartient pas au juge statuant dans le cadre de la procédure sommaire en cas clair de procéder à des mesures d'instruction plus approfondies pour déterminer, sur l'ensemble des versements effectués, si le délai comminatoire de l'art. 257 d CO a été en définitive respecté ou non par le locataire. La situation juridique n'étant pas claire, la requête d'expulsion du bailleur devait être déclarée irrecevable. L'admission de ce premier moyen dispense la Chambre de céans d'examiner les autres griefs soulevés par la recourante.

E. 4

Le recours doit en conséquence être admis et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens que la requête d'expulsion déposée le 15 septembre 2016 par T._____ est déclarée irrecevable. Les frais et dépens de première instance doivent être mis à la charge du requérant, qui succombe. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5] seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celui-ci versera à la recourante la somme de 1'200 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 8 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. Il est statué à nouveau comme il suit : I. La requête d'expulsion déposée le 15 septembre 2016 par T._____ est déclarée irrecevable. II. Les frais judiciaires, arrêtés à 280 fr. (deux cent huitante francs), sont mis à la charge de la partie bailleresse et compensés avec l'avance de frais effectuée. III. La partie bailleresse versera à la partie locataire la somme de 550 fr. (cinq cent cinquante francs) à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'intimé. IV. L'intimé T._____ doit verser à la recourante N._____ la somme de 1'600 fr. (mille six cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. La présidente : Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 10 janvier 2017, est notifié à : ■ Me Nicolas Mattenberger (pour N._____), ■ Me Philippe Conod (pour T._____). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF, cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Madame la Juge de paix du district de Lausanne. Le greffier :

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