

VD_FINDINFO HC / 2018 / 1064 vom 27. November 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-11-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___1064

FR: VD_FINDINFO HC / 2018 / 1064 du 27 novembre 2018

IT: VD_FINDINFO HC / 2018 / 1064 del 27 novembre 2018

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR, RÉSILIATION ABUSIVE, PRINCIPE DE LA BONNE FOI | 257d CO, 86 CO, 87 CO, 257 CPC (CH)

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 le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse 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, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2). Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile par une personne qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), et portant sur des conclusions patrimoniales qui sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) 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_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a).

E. 3.1

L'appelant fait grief au premier juge d'avoir considéré, à tort, que l'on ne se trouvait pas en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC. Il lui reproche d'avoir retenu que l'application des art. 86 et 87 CO – permettant de déterminer sur quelles dettes les paiements opérés par les locataires devaient être imputés – excluait une telle procédure. De son côté, l'intimée K. _____ allègue dans sa réponse que l'appelant aurait à tort requis l'expulsion des trois objets, alors que seul le loyer de l'objet principal, soit du

garage-carrosserie-bureau (locaux n os 707/708/712), n'aurait pas entièrement été réglé dans le délai comminatoire. Selon elle, dans la mesure où cet objet constituerait le poste le plus gros, il serait réglé en dernier lieu. Ainsi, le solde de 4'000 fr. (15'580 fr - 11'580 fr.) existant au terme du délai comminatoire correspondrait au solde du loyer de cette surface. L'appelant ferait par conséquent fausse route en invoquant l'imputation proportionnelle, selon l'art. 87 CO, pour justifier la résiliation des trois baux à loyer. L'intimé U. _____ rappelle dans sa réponse que trois baux ont été conclus le même jour par les parties, soit le premier portant sur les objets n os 707, 708 et 712 pour un loyer de 6'620 fr. (6'000 fr. + 620 fr.), le deuxième portant sur l'objet n° 715 pour un loyer de 850 fr. et le troisième portant sur les objets n os 801 à 804, 806 à 809 et 811 à 818 pour un loyer de 320 fr. (16 x 20 fr.), soit un total de 7'790 fr. par mois. Selon lui, dans la mesure où l'appelant ne soutient pas que d'autres loyers que ceux des mois de septembre et octobre 2017 seraient dus, il découlerait du décompte du 22 janvier 2018 qu'entre le 13 janvier 2017 et le 31 octobre 2017, la somme de 73'900 fr. aurait été versée et que celle-ci couvrirait les loyers des mois de février 2017 à octobre 2017 d'un montant de 70'110 fr. (9 mois x 7'790 fr.). Il précise encore que le loyer du mois de janvier 2017 devrait théoriquement faire l'objet d'un décompte antérieur, étant donné que les trois contrats prévoyaient le règlement des loyers par avance. Ainsi, à l'instar de ce qu'il avait soutenu dans sa requête en annulation de congé déposée auprès de la commission de conciliation, l'intimé prétend que l'intégralité des loyers aurait été versée avant l'échéance du délai comminatoire. Il fait en outre état d'un conflit de doctrine – concernant l'art. 86 CO applicable en cas d'opposition immédiate du débiteur à l'imputation par le créancier – qui exclurait selon lui toute procédure en cas clair. Par réponse du même jour, l'intimé V. _____ déclare se rallier intégralement aux arguments de l'intimé U. _____. Dans sa réplique, l'appelant conteste les allégations de l'intimé U. _____. Selon lui, un solde de 4'000 fr. serait bel et bien dû au terme du délai comminatoire, à l'instar de ce que l'intimée K. _____ a expressément admis dans sa réponse. Cet élément serait également confirmé par le décompte de la gérance du 22 janvier 2018 qui ferait état des paiements effectués pour les mois de janvier 2017 – et non février 2017 – à janvier 2018. Selon lui, la somme totale versée de 73'900 fr. ne couvrirait pas les loyers des mois de janvier à octobre 2017, soit 77'900 francs (10 mois x 7'790 fr.) et le solde dû à l'échéance du délai comminatoire s'élèverait bien à 4'000 francs. Enfin, il importait peu que l'art. 86 CO fasse l'objet d'un conflit de doctrine, dès lors que ce serait l'art. 87 CO qui s'appliquerait dans le cas présent. Par duplique, l'intimée K. _____ rappelle que le seul point qui devrait être examiné serait l'existence ou non d'un cas clair. Egalement en duplique, l'intimé U. _____ conteste le fait que le paiement des loyers du mois de janvier figurerait sur le décompte 2017, du fait que les loyers étaient censés être payés d'avance. Il conclut que le cas ne serait pas clair tant les parties ont des interprétations divergentes.

E. 3.2.1

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). 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). 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 1122), 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 œuvre 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). 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. 3.2.2

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, précité). Cela étant, dans les contestations de droit du bail relatives à la protection contre les congés, soumises à la procédure simplifiée, les faits doivent être établis d'office dans le cadre de la maxime inquisitoire sociale (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC). Afin que

le but poursuivi par ces dispositions ne soit pas détourné par la protection en cas clair, celle-ci ne doit être accordée que lorsqu'il n'existe aucun doute sur le caractère complet de l'état de fait et que le congé apparaît clairement justifié sur cette base (TF 4A_7/2012 du 3 avril 2012 consid. 2.5, in RSPC 2012 p. 387 ; TF 4A_265/2013 du 8 juillet 2013 ; TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.2, non publié in ATF 141 III 162).

E. 3.2.3

A teneur de l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire. La règle est dispositive et le contrat peut valablement y déroger (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, n. 2.1, pp. 309-310, ainsi que n. 2.10, p. 313 ; Maag, in Müller [éd.], *Wohn- und Geschäftsraummiete*, Bâle 2016, n. 2.91, p. 98 ; Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, nn. 2 et 3 ad art. 257c CO). Même si les parties ont convenu d'un terme de paiement dans le contrat de bail, il faut prendre en compte les modalités pratiques adoptées jusqu'alors ; lorsque le locataire s'est acquitté pendant une longue période et sans protestation du bailleur de son loyer pour telle ou telle échéance, c'est cette échéance qui doit être retenue, malgré une disposition contraire du bail (Lachat, *op. cit.*, n. 2.3 p. 310, ainsi que n. 2.6, p. 311 ; Weber, *Basler Kommentar*, 2015, n. 7 ad art. 257d OR et les références citées ; cf. ég. CACI 26 septembre 2016/536).

E. 3.2.4

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). 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). Si le dernier jour du délai se trouve être un dimanche ou un jour férié, le délai n'expire que le premier jour ouvrable qui suit (art. 78 CO) ; le samedi est assimilé à un jour férié (art. 1 de la loi fédérale sur la supputation des délais comprenant un samedi du 21 juin 1963 (RSV 173.110.3). 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.

E. 3.2.5

Le congé extraordinaire de l'art. 257d CO peut être annulé en application de l'art. 271 al. 1 CO s'il apparaît qu'il consacre une attitude contraire à la bonne foi (ATF 121 II 31 consid. 4), par exemple parce que le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation de bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance (ATF 140 III 591 consid. 1 et les références citées), si le bailleur a promis – ou accordé – au locataire des facilités de paiement, ou encore lorsque le bailleur a remis au locataire, sans formuler de réserve, des bulletins de versement pour des loyers postérieurs au délai imparti, renonçant par là aux effets de l'avis comminatoire (Lachat, *op. cit.*, n. 2.6, p. 311, ainsi que n. 2.3.6, pp.

672-673).

E. 3.2.6

Lorsque plusieurs loyers sont échus, on applique les règles des art. 86 et 87 CO pour déterminer sur quelles dettes les paiements opérés par le locataire doivent être imputés. Ainsi, en principe, le locataire a le droit de déclarer, lors du paiement, de quelle dette il entend s'acquitter si cela ne ressort pas directement des circonstances (mention du mois sur le bulletin de versement) (cf. art. 86 al. 1 CO) ; à défaut, le paiement est imputé sur la dette que le bailleur désigne dans la quittance, à moins que le débiteur ne s'y oppose immédiatement (cf. art. 86 al. 2 CO). En l'absence de déclaration du débiteur (locataire) et de désignation du créancier (bailleur) dans la quittance, il faut, conformément à l'art. 87 al. 1 CO, imputer le paiement sur la dette pour laquelle le débiteur a été poursuivi en premier ou, s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n. 30a ad art. 257d CO, p. 126 ; CACI 22 janvier 2013/46).

E. 3.3

En l'espèce, l'avis comminatoire du 2 octobre 2017 portait sur les loyers des mois de septembre et octobre 2017 pour un montant total de 15'580 francs. Les intimés U. _____ et V. _____ font valoir plusieurs éléments excluant selon eux l'application d'une procédure en cas clair, qu'il convient d'examiner. Ils soutiennent qu'ils auraient éteint l'entier de la dette à l'échéance du délai comminatoire, soit le 13 novembre 2017. L'intimé U. _____ précise que le décompte de la gérance ne porterait en effet que sur les loyers des mois de février à octobre 2017, de sorte que les sommes versées depuis le mois de janvier 2017 couvriraient les loyers des mois de février à octobre 2017, ceux-ci étant normalement payés d'avance. Contrairement à ce qu'ils soutiennent, on ne saurait déduire du fait que l'appelant ne réclame pas d'autres arriérés de loyer que les loyers du mois de janvier 2017 ont forcément été payés d'avance, soit en 2016. Il ressort en effet du décompte de la gérance du 22 janvier 2018 que tel n'était manifestement pas la pratique, même si les contrats prévoyaient le contraire. Pour le surplus, les intimés n'ont produit aucune quittance ou pièce à cet effet, se contentant du décompte précité. Par ailleurs, contrairement à ce que prétendent les intimés, le recours à l'art. 87 CO n'empêche pas l'application de la procédure en cas clairs, cette disposition ne nécessitant pas l'exercice d'un pouvoir d'appréciation du juge. La cour de céans a déjà eu l'occasion d'appliquer ces dispositions dans le cadre d'expulsion pour défaut de paiement au sens de l'art. 257d CO (cf. CACI 1 er octobre 2013/513 ; CACI 30 août 2013/446 ; CACI 5 septembre 2013/554). Au surplus, le conflit de doctrine relevé par l'intimé U. _____ concerne l'art. 86 CO qui n'est pas applicable au cas d'espèce, comme on le verra ci-après. Ainsi, pendant le délai comminatoire, soit du 2 octobre 2017 au 13 novembre 2017, les intimés ont effectué plusieurs paiements, à savoir 2'790 fr. le 12 octobre 2017, 2'000 fr. le 19 octobre 2017, 2'000 fr. le 20 octobre 2017, 3'000 fr. le 30 octobre 2017 et 1'790 fr. le 31 octobre 2017, pour un montant total de 11'580 francs. Il convient de déterminer, à la lumière des dispositions précitées, à quels loyers échus se rapportent les différents versements. En l'absence de déclaration des intimés (locataires) lors des paiements opérés et de désignation de l'appelant (bailleur) dans d'éventuelles quittances, il convient, conformément à 87 al. 1 CO, d'imputer le paiement sur la dette échue la première. En l'occurrence, les dettes échues les premières sont les loyers du mois de septembre 2017 d'un montant de 7'790 fr. ; elles ont intégralement été réglées dans le délai de comminatoire. Les loyers du mois d'octobre 2017, d'un même

montant, constituent des dettes échues en même temps, sur lesquelles le paiement de 3'990 fr. (11'580 fr. – 7'790 fr.) devrait être imputé proportionnellement, selon l'art. 87 al. 2 CO. Quoi qu'il en soit, à l'instar de ce que l'intimée K. _____ a expressément admis dans sa réponse du 16 juillet 2018, les loyers du mois d'octobre 2017 n'ont pas entièrement été réglés dans le délai comminatoire. Pour autant, cet aspect du litige ne saurait conduire à une admission de l'appel. En effet, le juge saisi en cas clair peut statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé. Force est de constater que les parties ont, à tout le moins dès janvier 2017, tacitement adopté des modalités de paiement des loyers selon lesquelles les versements intervenaient largement au-delà de la fin du mois pour lequel ils étaient dus, sans que l'appelante trouve à y redire quoi que ce soit. On peut à cet égard se référer à la liste des 27 versements effectués entre le 13 janvier et le 29 décembre 2017 (cf. supra 5). Il s'ensuit que l'échéance des loyers dus par les locataires intimés est peu claire, sauf à intervenir au plus tard à la fin du bail, conformément à l'art. 257c al. 1 CO. Dans ces circonstances, le congé motivé par l'absence de paiement du loyer à l'échéance, contrairement aux modalités de paiement tacitement observées par les parties depuis le début du bail, pourrait consacrer une attitude contraire à la bonne foi de la part du bailleur tombant sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO (cf. ég. CACI 26 septembre 2016/536, déjà cité). Pour cette raison, on ne saurait exclure en l'état que le congé, dûment contesté, doive être annulé au regard de l'art. 271 al. 1 CO. L'état de fait ne présente donc pas les caractéristiques d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC et c'est à bon droit que la requête d'expulsion a été déclarée irrecevable par le premier juge.

E. 4

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Compte tenu de l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 756 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant versera aux intimés de pleins dépens de deuxième instance, qui seront arrêtés, compte tenu de la valeur litigieuse, de l'importance et des difficultés de la cause, ainsi que des opérations nécessaires à la procédure d'appel, à 1'500 fr. pour K. _____ (art. 12 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]), à 2'000 fr. pour V. _____ et à 2'500 fr. pour U. _____ (art. 7 TDC).

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