

VD_FINDINFO HC / 2018 / 513 vom 28. Mai 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-05-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___513

FR: VD_FINDINFO HC / 2018 / 513 du 28 mai 2018

IT: VD_FINDINFO HC / 2018 / 513 del 28 maggio 2018

Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION ANTICIPÉE, RÉSILIATION IMMÉDIATE, EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO, 271 al. 1 CO, 273 al. 1 CO, 248 let. b 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, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où ces 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 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 17 mars 2015/129; CACI 28 janvier 2015/52). 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 partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle le montant des loyers, capitalisés sur un an, est supérieur 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'appelante ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257d CO soient réalisées mais elle invoque en premier lieu que l'intimée aurait adopté une attitude contradictoire à son égard, qui contreviendrait aux règles de la bonne foi. Ainsi, son mandataire aurait déclaré dans un courrier du 3 octobre 2017 que « les procédés en cours, y compris la résiliation » seraient retirés dès réception du montant réclamé dans cette lettre, mais cet engagement n'aurait pas été tenu malgré le paiement par l'appelante de ce montant.

E. 3.2

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 le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un 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 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait été finalement payé (TF du 27 février 1997 in CdB 3/97 pp. 65 ss). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF du 27 février 1997 précité in CdB 3/97 p. 65 consid. 2b ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, note infrapaginale 117 p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les réf. citées). 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, commet un abus de droit le bailleur qui poursuit une procédure d'expulsion, alors que les parties ont passé un accord mettant fin à la procédure. Dans tous les cas, c'est au locataire qu'il incombe de prouver l'accord invoqué et, si cet accord est conditionnel, que les conditions qui empêchent l'expulsion sont remplies (Guignard, *Procédures spéciales vaudoises*, n. 1 ad art. 21 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]; CACI 31 mai 2011/100). Cette jurisprudence reste applicable sous l'empire du CPC (CACI 20 décembre 2011/412). Le locataire qui n'a pas agi dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO – soit dans les 30 jours dès réception du congé – ne peut plus faire valoir, dans le cadre de la procédure d'expulsion, que le congé est annulable au sens des art. 271 et 271a CO, notamment qu'il a été donné

contrairement au principe de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO) (TF 4A_ 519/2015 du 4 février 2016 consid. 4.2 ; TF 4A_ 40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.2 ; TF 4A 469/2013 du 14 novembre 2013 consid. 4 ; TF 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.2.1, in SJ 2005 I 310 ; ATF 133 III 175 consid. 3.3.4, JdT 2008 I 314). Ainsi, lorsqu'il n'est pas établi que le locataire a saisi en temps utile la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une requête en annulation de congé, celui-ci est déchu de se prévaloir, dans la procédure d'expulsion en cas clair, d'un prétendu abus de droit (CACI 25 janvier 2012/44).

E. 3.3

Le premier juge a estimé en substance que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti par la bailleuse. Il a considéré que, malgré la contestation en temps utile de la résiliation par la locataire devant la Commission de conciliation, il n'y avait aucun motif « d'annulabilité » (sic) du congé, une prolongation de bail n'étant par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire, de sorte que le congé était valable. La validité du congé sous l'angle de l'art. 257d CO n'est pas remise en cause en procédure d'appel et l'appréciation du premier juge sur ce point peut être confirmée, celle-ci apparaissant bien fondée. De surcroît, l'appelante a déposé en temps utile une requête auprès de la Commission de conciliation et une procédure est pendante devant cette autorité, de sorte qu'il convient d'entrer en matière sur son moyen fondé sur l'art. 271 al. 1 CO. Son argumentation n'est cependant pas convaincante : elle n'établit en effet nullement avoir réalisé les conditions posées par sa bailleuse pour retirer la résiliation de son bail. Certes, dans son courrier adressé le 3 octobre 2017 à son conseil, le mandataire de l'intimée a déclaré que les procédés en cours, y compris la résiliation, seraient retirés dès réception du paiement de la somme de 1'800 fr., mais un délai au 10 octobre 2017 a été expressément imparti pour entreprendre cette démarche. Or il s'avère que ce montant a été acquitté en deux fois, un premier acompte de 900 fr. ayant été versé le 23 octobre 2017 et un second de 900 fr. le 8 février 2018. On ne saurait dès lors considérer que la bailleuse était tenue par son engagement de retirer le congé, puisque celui-ci était subordonné à une condition temporelle qui n'a pas été respectée. Le maintien du congé ne procédait donc pas d'un comportement contradictoire et la bailleuse était en droit de déposer la requête d'expulsion le 5 décembre 2017, après l'échec des pourparlers transactionnels menés dans l'intervalle.

E. 4.1

Dans un deuxième moyen, l'appelante invoque que l'intimée aurait continué à percevoir normalement les loyers lui revenant depuis le 1^{er} septembre 2017 et cela jusqu'à l'audience du 27 février 2018 et qu'elle aurait attendu plusieurs mois avant de requérir l'expulsion de sa locataire, de sorte que le bail devrait être considéré comme reconduit par actes concluants.

E. 4.2

Selon la jurisprudence, la conclusion par actes concluants, conformément à l'art. 1 al. 2 CO, d'un nouveau bail à la suite d'une résiliation suppose que, durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. La conclusion tacite d'un bail ne peut être admise qu'avec prudence (TF 4C.441/2004 du 27 avril 2005 consid. 2.1 et les réf. citées ; ATF 119 II 147 c. 5, JT 1994 I 205 ; Lachat, op. cit., p. 185). Le silence opposé par une partie à réception d'une offre de l'autre partie ne vaut pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (Lachat, ibidem). A lui seul,

l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite ; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances (TF 4A_247/2008 du 19 août 2008, in CdB 2008 p. 117). Quant à l'importance revêtue par ces dernières, elle sera fonction du laps de temps. Plus celui-ci aura été bref, plus les autres circonstances de fait joueront un rôle décisif pour admettre qu'un nouveau bail a été conclu par actes concluants ; inversement, ces circonstances seront d'autant moins essentielles que le facteur temps sera considérable (TF 4C.475/1993 du 28 mars 1995 publié in Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht 1995 p. 161). La Cour de justice du Canton de Genève a posé qu'en règle générale, la période minimale d'occupation paisible par le locataire était de neuf mois à compter du terme de la résiliation, de la fin de la dernière prolongation ou de l'obtention d'un jugement d'évacuation (RSJ 1991, p. 360, n. 58). Ultérieurement, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a rappelé que l'existence d'un bail tacite au-delà de l'échéance d'un bail de durée déterminée ou indéterminée est conditionnée au fait que le locataire jouisse des locaux durant de nombreux mois et que le bailleur encaisse le loyer sans remarque particulière; une tolérance temporaire ou l'acceptation de quelques versements à titre de loyers ne sont pas suffisants. Dans cet arrêt, elle a considéré qu'une période de deux mois et demi est en elle-même insuffisante, mais que l'élément temporel n'est pas à lui seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite: il convient de prendre en considération l'ensemble des circonstances pendant une période prolongée, soit de quelques mois (CdB 2003 p. 19 c. II/b et la doctrine citée). Cette jurisprudence, confirmée ultérieurement (CREC I 18 avril 2005/219; CREC I 14 juillet 2008/342), a été approuvée par Wessner, qui rappelle qu'on ne peut admettre la conclusion d'un bail tacite que si, durant plusieurs mois, le locataire reste en jouissance de la chose louée et que le bailleur continue à encaisser régulièrement le même loyer, sans formuler de réserve ou de remarques (Droit du bail 16/2004, pp. 12-13, n. 3 avec réf.; cf. Weber, Basler Kommentar, 5 e éd., n. 14 ad art. 257d CO). Dans un cas où le bailleur avait requis l'expulsion peu après la résiliation, la CACI a considéré que le fait qu'une procédure ait été pendante était suffisant, au regard de la jurisprudence publiée aux ATF 119 II 147, pour exclure la reconduction tacite du bail, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur d'exprimer des réserves à la réception des loyers (CACI 1^{er} septembre 2011/226, confirmé par TF 5A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 9). De même, il n'y a pas conclusion tacite d'un nouveau bail lorsque le bailleur dépose sa requête d'expulsion à peine plus de deux mois après la fin du bail. Il importe peu qu'il n'ait pas expressément accusé réception à titre d'indemnité pour occupation illicite seulement de deux paiements postérieurs à l'échéance du contrat (CACI 23 avril 2012/181).

E. 4.3

En l'espèce, la sommation de payer le loyer en retard a été faite par avis du 27 juin 2017, notifié le lendemain à l'appelante. Le bail a été résilié par avis du 8 août 2017 pour le 30 septembre 2017, notifié le lendemain à l'appelante. Des négociations semblent avoir ensuite été conduites par les parties durant les mois d'octobre et novembre 2017 mais elles n'ont pas donné lieu à un accord, de sorte que l'intimée a déposé une requête d'expulsion le 5 décembre 2017, soit environ deux mois après la date à laquelle la résiliation avait pris effet. On ne dispose en outre d'aucun élément de preuve susceptible de constituer un indice concret allant dans le sens de la conclusion d'un nouveau bail. L'attitude de la bailleuse apparaît cohérente dans la perspective d'un départ de sa locataire et ne permet pas de considérer qu'elle aurait temporisé dans une mesure telle qu'il faille admettre la conclusion tacite d'un nouveau bail.

E. 5

En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée, le dossier de la cause étant retourné à la juge de paix afin qu'elle fixe à l'appelante, en raison de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), un nouveau délai pour quitter le local et la place de parc litigieux. 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], applicable par renvoi de l'art. 62 al. 3 in fine TFJC), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'acte d'appel.

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