

# VD\_FINDINFO HC / 2020 / 482 vom 14. Juli 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-07-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2020\\_\\_\\_482](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2020___482)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2020 / 482 du 14 juillet 2020

IT: VD\_FINDINFO HC / 2020 / 482 del 14 luglio 2020

## Regeste

EXÉCUTION FORCÉE, BAIL À LOYER, CAS CLAIR | 257d al. 1 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 le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1). En revanche 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. 1.2.2.3). 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 à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

### E. 1.2

En l'espèce, l'appelant a contesté le congé devant la Commission de conciliation, si bien que la valeur litigieuse est, compte tenu d'un loyer net de 1'580 fr., supérieure à 10'000 fr. et que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). L'ordonnance attaquée ayant été rendue dans la procédure applicable aux cas clairs et notifiée à l'appelant le 25 mai 2020, l'appel, interjeté le 4 juin 2020, a été déposé en temps utile. Pour le surplus, formé par une partie ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), est recevable.

### E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit et 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 soutient que ce serait à tort que le premier juge a estimé que les conditions d'application de la procédure en cas clair étaient réalisées. Il invoque que l'avis comminatoire ne remplirait pas les exigences légales. Il soutient que celui-ci devait expressément décrire la résiliation comme extraordinaire ou sans délai et qu'il devait ainsi contenir l'indication expresse d'un délai ou d'une échéance de résiliation.

### **E. 3.2**

Le premier juge a retenu que le locataire ne s'était pas acquitté de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire. Il a également relevé que l'avis comminatoire était conforme aux exigences légales, contrairement à ce qui était invoqué par le locataire.

#### **E. 3.3.1**

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). 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. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. En outre, le cas n'est pas clair et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir lorsque la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 et les références ; TF 4A 415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6). Il ne suffit cependant pas que le défendeur se limite à signaler les objections ou exceptions qui pourraient contredire la liquidité de la situation en fait et en droit, de telles exceptions devant être motivées et concluantes (TF 5A\_19/2015 du 27 juillet 2016 consid. 2.4.1). 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 (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois TF 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), 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 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620). De même, un cas clair ne doit pas être nié du seul fait qu'un contrat doit être interprété selon le principe de la confiance. Lorsque le contenu du contrat peut être déterminé, selon le principe de la confiance, de manière claire et univoque, il est admissible de retenir l'existence d'un cas clair (TF 4A\_185/2017 du 15

juin 2017 consid. 5.4, RSPC 2017 p. 435). 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 qu'il ne doive surseoir à statuer jusqu'à droit connu sur la procédure en contestation de la validité du congé (ATF 141 III 262 consid. 3 ; TF 4A\_366/2016 du 2 septembre 2016 consid. 1.1). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs, présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1).

### **E. 3.3.2**

Selon le texte légal sans équivoque de l'art. 257d al. 1 CO, le bailleur doit fixer un délai de paiement au locataire et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai le bail sera résilié. Ces indications sont impératives (ATF 119 II 147 consid. 3 ; ATF 117 II 415, JT 1992 I 596). Est inefficace le congé donné sans que l'avis comminatoire contienne les mentions précitées (CACI 8 juin 2011/114). L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable ; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (TF 4C.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in Cahier du Bail [CdB] 2000 p. 109). La lettre comminatoire doit indiquer clairement une menace de résiliation, laquelle ne saurait être un simple renvoi aux art. 257d ou 282 CO, ni même à une disposition contractuelle rappelant les conditions de la résiliation (TF 4A\_551/2009 du 6 octobre 2010, in CdB 2011 p. 18). Si le bailleur doit expressément et clairement communiquer au locataire qu'il se réserve de résilier le bail en cas de non-paiement, il n'est pas nécessaire qu'il décrive expressément cette résiliation comme extraordinaire ou sans délai (TF 4A\_541/2015 du 20 mai 2016 consid. 4.2 ; TF 4A\_44/2017 du 21 mars 2017 consid. 3.3).

### **E. 3.4**

En l'espèce, comme relevé par le premier juge, le locataire a expressément admis dans ses déterminations du 16 avril 2020 que l'avis comminatoire du 22 novembre 2019 lui impartissait un délai de 30 jours pour s'acquitter de son loyer du mois de novembre 2019, sous la menace de la résiliation du bail, conformément à l'art. 257d CO, ce que l'appelant ne conteste pas en deuxième instance. D'ailleurs, cet avis, contresigné par l'appelant, précise qu'en cas de défaut de paiement de la somme due dans le délai imparti, le bail serait résilié « conformément à l'article 257 d du Code des obligations », soit de manière extraordinaire. L'appelant plaide en vain qu'une exigence de terme de résiliation devrait être mentionnée expressément puisque la jurisprudence fédérale indique au contraire que cette précision n'est pas nécessaire et qu'il est suffisant que le locataire comprenne qu'à défaut de paiement dans le délai le bailleur peut résilier le bail. Or, cette exigence est remplie dans le cas d'espèce, de sorte que le premier juge a considéré à bon droit que les conditions du cas clair étaient réalisées.

### **E. 4**

Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. L'appel étant dénué de chances de succès, la requête d'assistance judiciaire formée par l'appelant doit être rejetée (cf. art. 117 let. b CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5], seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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