

VD_FINDINFO HC / 2020 / 666 vom 29. September 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-09-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2020___666

FR: VD_FINDINFO HC / 2020 / 666 du 29 septembre 2020

IT: VD_FINDINFO HC / 2020 / 666 del 29 settembre 2020

Regeste

BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ, RÉSILIATION, CAS CLAIR | 257d 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. 1.2.1 et 1.2.2). 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, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu d'un loyer mensuel net de 1'257 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Pour le surplus, l'appel motivé et déposé en temps utile en la forme écrite par les locataires, qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), est recevable (art. 311 al. 1 CPC).

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 ; cf. CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a). En l'espèce, les pièces n° 1, 4 et 5, soit la requête en expulsion et son bordereau de pièces ainsi que la décision entreprise, figurent déjà au dossier de première instance et sont donc recevables. Quant aux pièces n° 2, soit un courrier de la commission de conciliation en matière de baux à loyer du 1^{er} juillet 2020, n° 3, soit les preuves de paiement de tous les loyers et n° 6, soit un courrier de l'intimé daté du 6 juillet 2020, elles ne figurent pas au dossier soit parce qu'elles n'ont pas été produites antérieurement, soit parce qu'elles sont nouvelles, ce qui

n'est pas déterminant en l'espèce dans la mesure où elles sont en tous les cas irrecevables dans le cadre de la procédure en cas clairs au vu de la jurisprudence susmentionnée.

E. 3.1

Les appelants dénoncent une violation de l'art. 257 CPC. Ils soutiennent que le juge de paix aurait admis la requête d'évacuation de l'intimé bailleur alors même que la procédure était pendante devant l'autorité de conciliation. Le cas ne serait pas clair dans la mesure où le juge conciliateur n'a pas eu la possibilité de trancher cette affaire en amont, ce alors même que la conciliation aurait certainement permis au bailleur de trouver un accord avec ses locataires, lesquels étaient à jour dans le paiement de leurs mensualités depuis le 20 mars 2020, soit avant la fin du délai de congé. Pour les appelants, une décision d'évacuation ne peut pas être rendue si une procédure de contestation de congé ou de demande de prolongation de bail est en cours.

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). 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).

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 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

En l'espèce, l'introduction par le locataire d'une requête de conciliation n'exclut nullement que le bailleur, de son côté, dépose une requête en cas clair devant le juge de l'expulsion, à savoir le juge de paix, sans conciliation préalable (art. 198 let. a CPC), l'obligation de saisir l'autorité de conciliation selon l'art. 273c al. 1 CO valant pour tous les litiges, sauf en cas d'expulsion du locataire consécutive à une résiliation extraordinaire de bail. Dans un tel cas, la commission de conciliation saisie par le locataire ne doit pas se dessaisir formellement de la cause, comme le prévoyait l'ancien art. 274g al. 3 CO aujourd'hui abrogé, mais doit la suspendre jusqu'à droit connu sur la requête d'expulsion (CACI 10 juillet 2012/325). Le juge de l'expulsion doit alors statuer à titre préjudiciel, ce qui n'a pas été fait dans le cas présent. On y décèle une violation du droit d'être entendus des appelants, violation qui pourrait mener à une admission et un renvoi de la cause au premier juge. Toutefois, un renvoi s'avérerait inutile, à défaut de tout fondement pouvait rendre invalide le congé, comme cela sera développé ci-après (cf. consid 4.5 infra). Les appelants ne se plaignent du reste pas d'une violation de leur droit d'être entendus et une telle violation pouvant au demeurant être réparée en seconde instance, autorité qui bénéficie d'un plein pouvoir de cognition.

E. 3.4

Aux termes de l'art. 257d al. 1 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). Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail avec effet immédiat moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, SJ 2014 I 105 ; TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7). La jurisprudence admet toutefois qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31 ; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf. cit.). Elle a précisé qu'un

jour de retard remplissait cette condition (TF 4A 634/2009 du 3 mars 2010 consid. 2.2), mais que tel n'était pas le cas lorsque le retard était de plus de deux semaines (TF 4A_493/2007 du 4 février 2008 consid. 4.2.5) ou de huit jours (TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013, confirmant CACI 2 octobre 2013/518).

E. 3.5

Il ressort des éléments du dossier que l'entier du montant dû n'a pas été réglé dans le délai comminatoire, puisque sur les 3'753 fr. d'arriéré dû, seul un montant de 1'257 fr. a été acquitté dans ce délai. Le paiement du solde (soit de l'intégralité du montant dû) est intervenu le 20 mars 2020, alors que le délai comminatoire était arrivé à échéance à la fin du mois de février 2020 – ce qui est du reste admis par les appelants. Dès lors, le laps de temps toléré par la jurisprudence a été dépassé et cette seule circonstance était à même de justifier la résiliation du bail ; peu importe que la somme totale ait été finalement versée. A cela s'ajoute que les appelants ne rendent pas vraisemblable l'allégué – à supposer recevable (art. 317 CPC) –, selon lequel l'un de leurs débiteurs n'aurait pas été en mesure de s'acquitter de sa dette ce qui aurait provoqué le défaut de paiement des loyers, le seul caractère notoire lié à la circonstance de la crise sanitaire actuelle étant à cet égard insuffisant. Aucun autre motif d'inefficacité n'ayant été invoqué par les appelants, il y a lieu de confirmer le raisonnement du premier juge, en ce sens que la procédure en cas clairs est applicable au cas d'espèce puisque l'état de fait ainsi que le droit sont limpides, le congé ayant été donné valablement en raison du retard de paiement du loyer par les locataires.

E. 4.1

A titre subsidiaire, les appelants plaident l'octroi d'un sursis à l'expulsion de deux ans en raison de la difficulté pour la famille de quatre personnes – dont deux enfants – de pouvoir retrouver un logement à brève échéance et du ralentissement économique lié à la pandémie de coronavirus, la situation financière de l'époux étant devenue précaire de ce fait.

E. 4.2

Selon la jurisprudence, 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_7412006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1). Ils peuvent cependant être considérés 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. cit.).

E. 4.3

En l'espèce, les motifs humanitaires évoqués par les appelants ne peuvent pas être pris en considération au stade de l'expulsion ; le cas échéant, ils devront être examinés dans le cadre de l'exécution forcée, étant relevé que le délai d'évacuation a été fixé à un mois, ce qui est conforme à la jurisprudence ; au surplus, il ne se justifie pas de prolonger ce délai, étant rappelé qu'une prolongation de bail est exclue en cas de résiliation due au retard dans le paiement d'un loyer dû (art. 272a al. 1 let. a CO) ; enfin, les locataires ont bénéficié de facto d'un sursis supplémentaire en raison de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1

CPC) ainsi que du fait qu'un nouveau délai de libération des locaux devra être fixé par le premier juge ensuite du rejet de l'appel. Le principe de la proportionnalité est ainsi respecté.

E. 5

En définitive, l'appel doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée, le dossier de la cause étant retourné au juge de paix afin qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour quitter les locaux litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; BLV 270.11.5], applicable par renvoi de l'art. 62 al. 3 in fine TFJC), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, le bailleur n'ayant pas été invité 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.