

VD_FINDINFO HC / 2021 / 669 vom 24. August 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-08-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2021___669

FR: VD_FINDINFO HC / 2021 / 669 du 24 août 2021

IT: VD_FINDINFO HC / 2021 / 669 del 24 agosto 2021

Regeste

BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR | 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 [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). 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 minimale 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 ; CACI 22 janvier 2019/29 consid. 1.1). Dans le cas présent, la valeur litigieuse s'élève à 61'560 fr. (1'710 fr./mois x 36 mois), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Interjeté en temps utile, par acte écrit et motivé, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

E. 1.2

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 en protection de 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 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.

E. 5

; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a). Dans le cas présent, les pièces nouvelles que l'appelante a jointes à son acte d'appel sont dès lors irrecevables. 2. 2.1 L'appelante soutient que la juge de paix ne l'aurait pas laissée parler et aurait refusé des documents lors de l'audience du 21 mai 2021. 2.2 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]), en particulier, le droit de chacun de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 142 II 218 consid. 2.3 ; 141 V 557 consid. 3.1 et les réf. citées). 2.3 En l'espèce, l'appelante ne rend pas vraisemblable les faits qu'elle avance, cela d'autant qu'elle ne

précise pas le contenu des éléments dont elle aurait voulu faire part à la juge de paix. Il ressort par ailleurs du procès-verbal de l'audience en question qu'elle a pu se déterminer sur la requête et qu'elle a produit des pièces. En outre, son acte d'appel ne comporte pas de faits pertinents nouveaux et les nouvelles pièces produites, certes jugées irrecevables, ne comportent de toute manière aucun nouvel élément pertinent pour juger la présente cause.

3. 3.1 L'appelante soutient que son expulsion ne serait pas justifiée, soutenant en substance que l'intimé n'aurait rien entrepris pour réparer les graves défauts annoncés et qu'elle-même n'avait pas l'intention de ne pas payer son loyer, mais uniquement de faire respecter ses droits.

3.2 3.2.1 Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le juge 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). Lorsque l'une ou l'autre de ces deux conditions n'est pas remplie, le juge doit, en vertu de l'art. 257 al. 3 CPC, déclarer la requête irrecevable. Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer immédiatement. 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 138 III 620 consid. 5 ; TF 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). En outre, le cas n'est clair que si les conclusions de la partie requérante peuvent être admises dans leur intégralité ; même s'il n'existe que contre une partie d'entre elles seulement des moyens de défense qui n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qui ne se prêtent pas à un examen sommaire, la requête en protection d'un cas clair est toute entière irrecevable (cf. ATF 141 III 23 consid. 3.3).

3.2.2 En vertu de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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, qui sera au minimum de trente jours pour les baux d'habitations, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le bail, en observant pour les baux d'habitations un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. L'avis comminatoire du bailleur est un acte soumis à réception relative : il ne fait courir le délai de paiement qu'à partir du jour où le locataire en a effectivement pris connaissance, et non seulement depuis le jour où il est parvenu dans la sphère d'influence de son destinataire, mais au plus tard dès l'échéance du délai de garde (cf. Pierre Wessner, in Bohnet/Carron/Montini [édit.], Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2 e éd., 2017, n. 21 ad art. 257d CO p. 246 avec les réf. cités).

3.2.3 La consignation est l'opération par laquelle une personne (le consignataire) remet une chose mobilière à une autre personne (le consignataire), en faveur d'un tiers bénéficiaire, le consignataire s'engageant à la conserver jusqu'à ce que ce tiers ou le consignataire soit autorisé à lui en réclamer la délivrance. La consignation prévue aux art. 259g ss CO est une consignation à titre d'exécution ; le débiteur, en remettant la chose à un tiers, est réputé exécuter son obligation et échappe ainsi aux conséquences de l'inexécution. Il s'agit d'un mode d'extinction d'une obligation tenant lieu d'exécution ou équivalant au paiement (Aubert, Commentaire romand, Code des obligations I, 2 e éd. 2012, nn. 8-10 ad art. 259g CO). Selon l'art. 259g al. 2 CO, les loyers consignés sont réputés payés. Le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de

défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir tout ou partie du loyer échu ; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2 ; TF 4A_537/2016 du 16 novembre 2016 consid. 4.2 ; Wey, La consignation du loyer, thèse Lausanne, 1995, p. 64 ; Lachat/Rubli, Le bail à loyer, 2019, ch. 13.7.4.8 p. 341 ; Aubert, CPra-Bail, 2 e éd., 2016, n. 10 ad art. 259g CO). Si le locataire passe outre, il peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignant et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls. Lachat relève dans ce sens que le locataire peut se libérer en compensant avec une « créance certaine » (TF 4A_140/2014 du

E. 6

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3, 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'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel.

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