

VD_FINDINFO HC / 2021 / 78 vom 26. März 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-03-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2021___78

FR: VD_FINDINFO HC / 2021 / 78 du 26 mars 2021

IT: VD_FINDINFO HC / 2021 / 78 del 26 marzo 2021

Regeste

CAS CLAIR, EXPULSION DE LOCATAIRE, DÉLAI DE GARDE, CUMUL D'ACTIONS | 257d CO, 138 al. 3 let. a CPC (CH), 257 CPC (CH), 90 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est 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, JdT 2019 II 235). 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 pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). En cas d'envoi recommandé, l'acte est réputé notifié lorsqu'il n'a pas été retiré à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification (art. 138 al. 3 let. a CPC). Celui qui se sait partie à une procédure judiciaire est dès lors tenu de relever son courrier ou, s'il s'absente de son domicile, de prendre des dispositions pour que celui-ci lui parvienne néanmoins. A défaut, il est réputé avoir eu, à l'échéance du délai de garde, connaissance du contenu des plis recommandés que le juge lui adresse. Une telle obligation signifie que le destinataire doit, le cas échéant, désigner un représentant, faire suivre son courrier, informer les autorités de son absence ou leur indiquer une adresse de notification (ATF 146 IV 30 consid. 1.1.2 ; ATF 141 II 429 consid. 3.1 ; ATF 139 IV 228 consid. 1.1 ; TF 6B_110/2016 du 27 juillet 2016 consid. 1.2), une demande de garde du courrier ne constituant pas une mesure suffisante (ATF 141 II 429 consid. 3.1 ; TF 5A_790/2019 du 20 janvier 2020 consid. 3.2.1 ; TF 5A_383/2017 du 3 novembre 2017 consid. 3.1.3), ni une demande de prolongation du délai de garde (TF 5A_577/2019 du 19 juillet 2019 consid. 4 ; CREC 2 novembre 2020/257).

E. 1.2

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu de loyers mensuels de 2'501 fr. pour l'appartement, 180 fr. pour le garage individuel et 90 fr. pour la place de parc. La voie de l'appel est dès lors ouverte. Partant, interjeté en temps utile contre une décision finale par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), est recevable. Tel n'est en revanche pas le cas

de la réponse. En effet, les courriers impartissant à W. _____ et J. _____ (ci-après : les intimés) un délai légal de dix jours pour déposer une telle écriture ont fait l'objet d'avis pour retrait le 8 décembre 2020. Le délai de garde de sept jours courait ainsi jusqu'au 15 décembre 2020. Conformément à la jurisprudence précitée, il n'y a pas lieu de tenir compte de la prolongation du délai de garde demandée par les intimés, qui, se sachant parties à une procédure judiciaire, devaient s'attendre à recevoir une telle notification. Il s'ensuit que leur réponse, déposée le 8 janvier 2021, est manifestement tardive et, partant, irrecevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, 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 en principe 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

E. 7

novembre 2012 consid. 5 ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., Bâle 2019, n. 9b ad art. 317 CPC). 3. 3.1 C.R. _____ et D.R. _____ (ci-après : les appelants) invoquent une constatation inexacte des faits et une violation des art. 257 CPC et 257d CO. Ils soutiennent que la première juge aurait retenu de façon erronée que les pièces qu'ils avaient produites ne contenaient pas les avis comminatoires et les résiliations de bail concernant la place de parc faisant l'objet de leur requête, alors que ces documents auraient été produits et seraient manifestement différents de ceux concernant le garage, dès lors qu'ils portent des numéros de recommandés différents et, s'agissant de la formule officielle de résiliation, une date différente. Ils en déduisent que la situation de fait était clairement établie et que, par conséquent, les conditions des art. 257 CPC et 257d CO étaient réalisées.

3.2 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, notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 2.1). 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 (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les réf. citées ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 2.1 ; TF 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). 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 728 consid. 3.3 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, 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 du cas d'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_343/2004 du 17 décembre 2014 consid. 3.2 et les réf. citées). Il a été jugé qu'il n'appartient pas au juge saisi d'une requête en cas clairs d'instruire et de faire un tri entre les faits allégués pour déterminer ce qui doit être admis ou rejeté, les conclusions devant en effet pouvoir être admises dans leur intégralité, sous peine d'irrecevabilité (ATF 141 III 23 consid. 3.3 ; TF 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.3). Ainsi, lorsqu'il y a lieu de refuser d'entrer en matière sur une partie des conclusions de la requête en cas clairs, celle-ci doit être déclarée irrecevable dans son entier (CACI 13 mai 2013/257 consid. 4). L'ATF 141 III 23 visait toutefois à examiner l'application d'une procédure de protection dans les cas clairs tendant à obtenir la restitution de documents au sens de l'art. 339a CO. L'arrêt 5A_768/2012 portait quant à lui sur une action fondée sur le devoir de renseigner entre époux au sens de l'art. 170 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), soit une problématique similaire à celle visée par l'ATF 141 III 23. Dans l'arrêt précité, le Tribunal fédéral a relevé que les conclusions prises par la recourante étaient listées sur près de nonante pages et visaient – notamment – à obtenir de nombreuses pièces ou attestations de plus d'une dizaine d'établissements bancaires, d'administrations, d'autorités judiciaires, d'assurances, de régies immobilières, voire d'une étude de notaires, documents censés établir la situation financière de l'intimé. Il a retenu que l'étendue et la complexité des renseignements requis suffisaient à dénier au cas d'espèce son caractère liquide ; dans le cadre de l'art. 257 CPC, il n'appartenait en effet pas au juge d'instruire et de faire un tri entre ce qui devait être admis ou rejeté, les conclusions devant en effet pouvoir être admises dans leur intégralité, sous peine d'irrecevabilité. Dans un arrêt postérieur, le Tribunal fédéral a examiné le sort à donner en procédure de cas clairs à des prétentions indépendantes les unes des autres mais réclamées dans la même procédure. Il a jugé que l'art. 90 CPC, autorisant la partie demanderesse à élever dans la même instance plusieurs prétentions contre la même partie défenderesse, à condition que toutes ressortissent au même tribunal à raison de la matière et que toutes soient soumises à la même procédure, était applicable en vertu de l'art. 219 CPC à la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC. Chacune des prétentions ainsi cumulées étant susceptible d'un sort indépendant de celui des autres, il pouvait donc advenir que certaines des prétentions cumulées répondent à toutes les conditions de cette disposition-ci, et que d'autres, au contraire, n'y satisfassent pas, avec cette conséquence que les conclusions relatives aux premières soient accueillies et que celles relatives aux secondes soient déclarées irrecevables. Le Tribunal fédéral a par conséquent approuvé la solution cantonale, confirmant d'une part la décision de première instance rendue en procédure de cas clairs, prononçant l'évacuation d'un appartement et d'une place de parc et condamnant le locataire au paiement de montants de loyers ou d'indemnités pour occupation de ces biens, et déclarant d'autre part irrecevables les conclusions du bailleur en paiement de frais de sommation et de rappel car excédant le cadre de la procédure régie par l'art. 257 CPC. Selon le Tribunal fédéral, il n'y avait en effet pas lieu de déclarer la demande entièrement irrecevable au seul motif que les prétentions portant sur des frais de sommation et de rappel, à hauteur de 140 fr. et de 100 fr., ne résultaient pas d'une situation juridique claire (TF 4A_571/2018 du 14 janvier 2019 notamment consid. 7).

3.2.2 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). 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 CdB 2000 109). Lorsque la sommation mentionne, sans plus de renseignements, un montant sans rapport avec la somme effectivement due à titre de loyer et de charges, la mise en demeure ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision (TF 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3). Selon la doctrine, si le bailleur a plusieurs créances dont certaines ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO tandis que d'autres la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (TF 4A_44/2017 du 21 mars 2017 consid. 3.3 ; TF 4A_316/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2).

3.3 En l'espèce, les parties sont liées par trois contrats de bail distincts : l'un portant sur un appartement de 4,5 pièces, le deuxième sur un garage individuel et le troisième sur une place de parc. Les avis comminatoires concernant l'appartement et le garage indiquent précisément l'objet auxquels ils se réfèrent et le montant des loyers arriérés dus par les intimés. Ces derniers avaient deux mois de retard dans le paiement des loyers concernant les deux objets. Les sommations ont été notifiées à chaque locataire séparément et ont été suivies de résiliations de bail qui sont elles également conformes. Sur ces objets, l'état de fait et la situation juridique sont donc clairs. L'état de fait et la situation juridique ne sont en revanche pas clairs s'agissant des avis comminatoires et des résiliations de bail supposés concerner la « place de parc », selon le libellé du bordereau produit par les bailleurs en première instance (pièces 16 à 19). En effet, les avis comminatoires se réfèrent expressément au « garage au rez-de-chaussée » et indiquent des loyers dus d'un montant total de 360 fr. pour les mois de novembre et de décembre 2019. Or, selon le contrat de bail concernant la place de parc figurant au dossier, le loyer mensuel pour cet objet est de 90 fr. – et non de 180 francs. On ne peut dès lors admettre qu'en recevant de tels documents, les intimés aient été en mesure de reconnaître qu'ils étaient mis en demeure pour des loyers impayés relatifs à la place de parc. S'agissant des formules officielles, elles mentionnent également une résiliation pour un « garage individuel, rez-de-chaussée ». Force est ainsi de constater que les appelants ne démontrent pas avoir adressé aux intimés des comminations et des avis de résiliation concernant la place de parc, objet qui ne saurait être confondu avec le garage individuel, ce d'autant moins que le loyer de ces deux biens n'est pas identique. A cet égard, on pouvait attendre des appelants, qui plus est représentés par une régie, qu'ils adressent des comminations et des résiliations indiquant clairement et précisément l'objet visé par eux. Cette appréciation ne saurait être modifiée par le fait qu'ils ont adressé deux fois les documents précités à chacun des intimés. Aussi, faute pour les bailleurs d'avoir clairement établi avoir notifié aux locataires des avis comminatoires et des résiliations de bail pour la place de parc, leur requête devait bien être déclarée irrecevable pour cet objet, les conditions posées par l'art. 257 CPC n'étant pas remplies. Cela étant constaté, il faut déterminer si l'irrecevabilité des conclusions portant sur la place de parc emporte l'irrecevabilité de la requête dans son entier. A cet égard, il convient, au regard de la jurisprudence fédérale, de distinguer une requête en cas clairs qui comporte plusieurs conclusions relevant d'une seule et même action d'une requête en cas clairs qui réunit plusieurs actions connexes dont le sort est indépendant. Dans le premier cas, il y a lieu de

s'en tenir à la jurisprudence éprouvée (cf. ATF 141 III 23), selon laquelle toutes les conclusions d'une même action doivent pouvoir être admises, sous peine que la requête en cas clairs soit jugée irrecevable dans son intégralité. En revanche, dans le second cas, sauf à violer l'art. 90 CPC, le juge saisi d'actions connexes doit examiner si chacune d'elles remplit ou non les conditions posées par l'art. 257 CPC et y apporter une réponse distincte. Ainsi, s'agissant en l'espèce précisément de plusieurs actions connexes portant sur des biens indépendants les uns des autres, l'irrecevabilité des conclusions portant sur la place de parc ne saurait emporter l'irrecevabilité des conclusions portant sur l'appartement et le garage, dont le sort ne dépend pas de celui donné à la place de parc. Partant, la première juge aurait dû considérer que le cas était clair s'agissant de l'appartement et du garage et n'aurait pas dû refuser d'entrer en matière sur l'expulsion des intimés de ces locaux. 4. 4.1 En définitive, l'appel doit être partiellement admis, l'ordonnance querellée annulée en tant qu'elle vaut prononcé d'irrecevabilité de la requête d'expulsion du 22 juin 2020 relative à l'appartement de 4,5 pièces et au garage individuel, prononcé sur les frais judiciaires et les dépens et prononcé de radiation de la cause du rôle. La cause doit être renvoyée à la première juge afin qu'elle statue à nouveau sur ces questions, dans le sens des considérants. L'ordonnance doit être confirmée en tant qu'elle vaut prononcé d'irrecevabilité de la requête d'expulsion du 22 juin 2020 relative à la place de parc. 4.2 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3, 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis par un quart, soit par 100 fr., à la charge des appelants, solidairement entre eux, et par trois quarts, soit par 300 fr., à la charge des intimés, solidairement entre eux (cf. art. 106 al. 1 et 3 CPC). Les intimés devront par conséquent rembourser aux appelants la somme de 300 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par ceux-ci (art. 111 al. 2 CPC). La charge des dépens est évaluée à 1'200 fr. pour chaque partie (art. 12 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), de sorte que, compte tenu de ce que les frais – comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge des appelants à raison d'un quart et des intimés à raison de trois quarts, ceux-ci verseront aux appelants la somme de 600 fr. à titre de dépens réduits de deuxième instance. En définitive, les intimés, solidairement entre eux, verseront donc aux appelants, créanciers solidaires, la somme de 900 fr. (300.- + 600.-) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens réduits de deuxième instance.

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