

VD_FINDINFO HC / 2022 / 116 vom 24. Februar 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-02-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2022___116

FR: VD_FINDINFO HC / 2022 / 116 du 24 février 2022

IT: VD_FINDINFO HC / 2022 / 116 del 24 febbraio 2022

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, 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. 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. Si – comme en l'espèce – la validité du congé est également contestée à titre préjudiciel, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO, en principe pendant trois ans lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitation (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2, 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 d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'occurrence, bien que les allégations de l'appelante soient quelque peu confuses, il y a lieu de considérer qu'elle conteste non seulement la procédure d'expulsion, mais également la résiliation du contrat de bail. Dès lors, la valeur litigieuse – correspondant au loyer mensuel brut de 1'550 fr. dû sur une période de trois ans –, est supérieure à 10'000 francs. Partant, formé au surplus en temps utile contre une décision finale par une partie qui a intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable, sous réserve du considérant 2.1.2 ci-dessous.

E. 2

e éd., Bâle 2019, n. 9b ad art. 317 CPC ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 1.11.1 ad art. 317 CPC).

E. 2.1.1

L'appel doit contenir des conclusions (ATF 138 III 374 consid. 2.3 ; TF 4A_42/2014 du 17 octobre 2014 consid. 4.3), c'est-à-dire indiquer quels sont les points du dispositif de la décision attaquée qui sont contestés et quelles sont les modifications qui sont demandées. Vu la nature réformatoire de l'appel, l'acte d'appel doit en principe contenir des conclusions sur le fond permettant à l'autorité d'appel de statuer à nouveau. Les

conclusions doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 consid. 4.3 et 6.1, JdT 2014 II 187 ; TF 4A_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1, RSPC 2014 p. 221). L'application du principe de la confiance impose cependant d'interpréter les conclusions à la lumière de la motivation ; l'interdiction du formalisme excessif commande pour sa part de ne pas se montrer trop strict dans la formulation des conclusions si, à la lecture du mémoire, on comprend clairement ce que veut l'appelant (ATF 137 III 617 consid. 4.1, JdT 2014 II 187 ; TF 5A_388/2020 du 10 septembre 2020 consid. 2.3 ; TF 5A_164/2019 op. cit. ; TF 5A_405/2019 consid. 1.2 ; TF 5D_43/2019 du 24 mai 2019 consid. 3.2.2.1 ; TF 4A_112/2018 du 20 juin 2018 consid. 2.1 ; TF 5A_866/2015 du 2 mai 2016 consid. 1.2 non publié in ATF 142 III 364).

E. 2.1.2

En l'espèce, l'acte d'appel ne comporte pas de conclusions formelles. Néanmoins, si l'on interprète les conclusions à la lumière de la motivation du mémoire, on comprend que l'appelante conteste la décision rendue par le juge de paix, soit la validité de l'expulsion, ce qui paraît suffisant s'agissant d'une justiciable non assistée dans le cadre d'une cause en cas clair dans laquelle la procédure sommaire est applicable. Quoi qu'il en soit, la recevabilité de l'appel sous cet angle peut demeurer ouverte, vu le sort de la cause sur le fond (à cet égard, cf. infra consid. 3.3, 4.3 et 5.2).

E. 2.2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 7 novembre 2012 consid. 5, publié in SJ 2013 I 129 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile,

E. 2.2.2

Malgré l'absence de griefs de l'appelante s'agissant de la contestation des faits, il y a lieu de relever que l'ordonnance mentionne, par erreur, que la résiliation est intervenue par courrier du 8 avril 2021 alors qu'il s'agit du 8 juin 2021 et que cette résiliation a été donnée pour le 31 avril 2021 alors qu'il s'agit du 31 juillet 2021 (cf. bordereau produit par le bailleur en première instance, P. 8). Dans la mesure où il s'agit d'erreurs de plume, l'état de fait a été corrigé d'office sur ces points.

E. 3.1

Dans un premier moyen, l'appelante fait valoir que l'action judiciaire entreprise par le bailleur aurait dû débiter devant la commission préfectorale de conciliation. Elle en déduit que l'ordonnance rendue par le juge de paix ne serait pas valable.

E. 3.2

Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après 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 ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire ensuite d'une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées. L'expulsion est même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1). L'expulsion requise en cas clair n'est pas soumise au préalable de conciliation (cf. art. 198 let. e CPC ; ATF 132 III 747 consid. 6.4). 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 de 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 annulable, étant précisé par ailleurs qu'une prolongation du bail n'entre pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO. Pour le reste, les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC applicable aux procédures pour cas clairs s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1).

E. 3.3

Il ressort de ce qui précède que le juge de paix était compétent pour se saisir d'une procédure d'expulsion dans le cadre d'une requête en cas clair déposée par le bailleur. En pareille situation, aucune conciliation préalable n'est requise (art. 198 let. a CPC). L'obligation de saisir l'autorité de conciliation selon l'art. 273c al. 1 CO vaut par conséquent pour tous les litiges, sauf en cas d'expulsion du locataire consécutive à une résiliation extraordinaire de bail. Ainsi, quand bien même la commission de conciliation aurait été saisie préalablement, cette autorité aurait dû suspendre sa procédure jusqu'à droit connu sur la requête d'expulsion (CACI 10 juillet 2012/325). Le grief de l'appelante est par conséquent infondé et doit être rejeté. Pour le reste, l'examen des pièces au dossier montre que la mise en demeure et la résiliation sont intervenues conformément aux dispositions légales applicables et que le congé a été donné valablement de ce point de vue, comme l'a retenu à juste titre le juge de paix dans sa décision, étant précisé que l'appelante ne conteste pas le montant de l'arriéré de loyer réclamé lors de la mise en demeure du bailleur.

E. 4.1

A bien comprendre l'appelante, elle reproche ensuite au propriétaire de s'être entendu avec son ex-mari pour faciliter la résiliation du bail à loyer litigieux, indiquant que ce dernier aurait lui-même fait l'objet à l'époque d'une décision d'expulsion du domicile conjugal dans le cadre de leur procédure de séparation. Pour appuyer ses dires, l'appelante fait valoir que son ex-mari ne s'est pas acquitté du loyer de l'appartement et qu'il s'est abstenu de procéder et de comparaître avec son avocat dans le cadre de la procédure instruite par le juge de paix. Quant au propriétaire, celui-ci aurait conservé les montants versés en trop et chercherait à l'expulser pour ne pas avoir à diminuer le loyer en raison de la baisse du taux hypothécaire. Elle fait en outre valoir que le loyer a été acquitté plus de dix ans sans le moindre retard, le premier retard du mois de janvier 2021 ayant été induit par une décision du Tribunal cantonal qui a prononcé la suppression de la pension alimentaire dès 2021. Elle ajoute par ailleurs que le propriétaire et le gérant d'immeuble feraient l'objet d'une plainte

pénale pour des menaces proférées envers elle.

E. 4.2

Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (cf. art. 271 et 271a CO). Il faut cependant des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4). En particulier, la jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 217 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. citées). 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 même de huit jours (TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013, confirmant CACI 2 octobre 2013/518).

E. 4.3

En substance, il faut comprendre des arguments avancés par l'appelante que celle-ci fait valoir que le congé donné par le bailleur serait contraire aux règles de la bonne foi. Elle prête des intentions malveillantes au propriétaire et à son ex-mari sans toutefois établir la moindre de ses allégations, son argumentation étant de nature purement spéculative. En particulier, les courriers sur lesquels l'appelante fonde une partie de ses affirmations sont dénués de pertinence dès lors qu'elle allègue elle-même que son ex-mari a été amené à quitter l'appartement conjugal dans le cadre de leur procédure de séparation. L'appelante ne conteste en outre pas que les loyers litigieux n'ont pas été acquittés dans le délai comminatoire qui lui a été imparti. Le montant de 6'200 fr. qui était dû au moment de la résiliation autorisait ainsi le propriétaire à résilier le bail conformément à l'art. 257d CO sans faire preuve de mauvaise foi ni commettre d'abus de droit, étant précisé que les délais légaux applicables en la matière ont tous été respectés. Au surplus, s'agissant d'éventuels avoirs dont le propriétaire disposerait et qui résulteraient de versements supplémentaires au montant du loyer, l'appelante ne les établit pas. Au demeurant, s'agissant toujours du propriétaire, l'appelante n'établit pas non plus l'existence d'une procédure pénale qui serait instruite à son encontre. Elle le serait que cela n'aurait de toute façon aucune influence sur les circonstances qui ont justifié la résiliation extraordinaire de bail intervenue en juin 2021. L'appelante ne saurait dès lors se prévaloir de ces éléments, l'absence de paiement du loyer étant uniquement de son fait. Enfin, comme on l'a vu, s'agissant de la durée pendant laquelle le loyer a été acquitté sans le moindre retard, la jurisprudence a déjà eu l'occasion de dire que le locataire ne pouvait se prévaloir de cette circonstance en cas de retard de deux semaines ni même de huit jours, étant rappelé en l'occurrence que le retard dans le paiement du loyer s'est prolongé sur plusieurs mois. On ne discerne par conséquent aucun comportement contraire à la bonne foi de la part du propriétaire en lien avec la résiliation de bail intervenue. Partant, les griefs formulés par l'appelante doivent être rejetés.

E. 5.1

L'appelante reproche au juge de paix de ne pas avoir examiné les questions liées à la contestation du décompte de chauffage, à l'application du taux hypothécaire de 3 % et au

défaut de fonctionnement d'une installation sanitaire.

E. 5.2

Les conditions permettant au propriétaire de requérir l'expulsion de ses locataires en raison de l'absence de paiement du loyer par la voie de la procédure en cas clair ont déjà été rappelées (cf. supra consid. 3.2). Le juge de paix n'avait donc pas à examiner les éléments ayant trait à l'usage de la chose louée ou à la fixation du montant du loyer. Les griefs formulés par l'appelante à cet égard doivent également être rejetés.

E. 6.1

En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté et l'ordonnance confirmée, en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC. Le délai initialement imparti dans l'ordonnance pour libérer les locaux étant désormais échu, la cause sera renvoyée à l'autorité précédente pour qu'elle fixe à l'appelante un nouveau délai pour ce faire.

E. 6.2

Vu le sort de l'appel, la requête d'assistance judiciaire sera rejetée (art. 117 let. b a contrario CPC) et les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 in fine, 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que les intimés n'ont pas été invités à déposer de réponse (art. 312 al. 1 in fine CPC).

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