

VD_FINDINFO HC / 2024 / 234 vom 10. April 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-04-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___234

FR: VD_FINDINFO HC / 2024 / 234 du 10 avril 2024

IT: VD_FINDINFO HC / 2024 / 234 del 10 aprile 2024

Regeste

DÉLAI DE RÉSILIATION, BAIL À LOYER, CALCUL DU DÉLAI, SOMMATION, AVIS DE RETRAIT | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 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).

E. 1.2

En l'occurrence, les appelants contestent l'irrecevabilité de leur requête d'expulsion en protection des cas clairs. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. (loyer de 2'100 fr. x 6 mois = 12'600 fr.). Par ailleurs, formé en temps utile, par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale, l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office, conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2 applicable en appel).

E. 3.1

; CACI 31 octobre 2019/582 ; cf. CREC I 25 mars 2010/151). Il appartient, en revanche, au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs, en invoquant des objections ou des exceptions, comme l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance (TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1).

E. 3.2

La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives. Premièrement, 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. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine (« voller Beweis ») des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziiert und schlüssig ») qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Secondement, 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 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1 et 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les réf. citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (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. 3.3

En cas de résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ou de frais accessoires échus (par quoi il faut entendre les acomptes provisionnels ou les montants forfaitaires convenus) au sens de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le bailleur peut requérir, par la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, aussi bien l'expulsion du locataire (art. 267 al. 1 CO) que le paiement de créances pécuniaires (TF 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4). Selon 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 règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. En ce qui concerne l'expulsion du locataire, c'est-à-dire la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 CO), le bailleur doit alléguer et prouver, conformément à l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit ; « rechtserhebende Tatsachen »). L'expulsion du locataire 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 ; TF 4A_234/2022 précité consid. 4.1). La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement imparti au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid.

E. 4.1

et les réf. citées). Ainsi, la communication de la résiliation du bail est soumise à la théorie de la réception dite absolue (ATF 140 III 244 consid. 5 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2 ; ATF 118 II 42 consid. 3 ; ATF 107 II 189 consid. 2). Le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté (i.e. la résiliation du bail) est parvenue dans la sphère d'influence (« Machtbereich ») du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci est à même d'en prendre connaissance (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2) . Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire (ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi) et qu'il laisse un avis de retrait (« invitation à retirer un envoi ») dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait ; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 143 III 15 consid. 4.1.1 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2 ; ATF 107 II 189 consid. 2). La fiction de notification le 7 e jour du délai de garde prévue pour les délais de procédure (art. 138 al. 3 let. a CPC) ne vaut pas pour les délais de droit matériel. Il en va de même de la réserve faite à l'art. 138 al. 3 let. a CPC, selon laquelle la fiction ne vaut que si le destinataire devait s'attendre à recevoir une notification (sur cette dernière notion, cf. ATF 138 III 225 consid. 3.1). Le destinataire supporte donc le risque qu'il ne prenne pas ou prenne tardivement connaissance de la manifestation de volonté de l'expéditeur, par exemple en cas d'absence ou de vacances (sur le tout : ATF 143 III 15 consid. 4.1.1 ; cf. ég. TF 4A_234/2022 précité consid. 4.1.1 et TF 4A_100/2018 du 5 mars 2018 consid. 7). Un régime différent, plus favorable au destinataire, est consacré relativement à deux communications prévues par le droit du bail à loyer. Il s'agit de la communication de l'avis de majoration du loyer et de la notification de l'avis comminatoire prévu par l'art. 257d al. 1 CO (ATF 143 III 15 consid. 4.1 ; TF 4A_100/2018 précité consid. 7), lesquelles sont soumises au principe de la réception dite relative, valable normalement pour le calcul des délais de procédure (ATF 119 II 147 consid. 2 ; TF 4A_234/2022 précité consid. 4.1.1 et les réf. citées ; TF 4A_100/2018 précité consid. 7). Aussi, le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur (TF 4C.196/2006 du 4 août 2006 consid. 2.1). Le congé donné avant l'expiration du délai comminatoire est inefficace (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa). Par ailleurs, la résiliation postée précisément le dernier jour du délai comminatoire et reçue au plus tôt le lendemain doit être considérée comme valable (TF 4C.96/2006 du 4 juillet 2006 consid. 2.1, 2.2 et 2.5, cité dans Les cahiers du bail [CdB] 4/06, pp. 107 ss ; cf. ég. TF 4A_284/2022 du 22 août 2022 consid. 3.1 et 3.2). 5.3 5.3.1 En l'occurrence, le délai comminatoire de 30 jours octroyé à V._____ pour s'acquitter de sa dette de loyer est arrivé à échéance le 8 septembre 2023, dans la mesure où l'intéressé a retiré le pli comprenant l'avis comminatoire en date du 9 août 2023. La résiliation du contrat de bail lui ayant été adressée le 14 septembre 2023 et l'avis de retrait y relatif ayant été déposé le 16 septembre 2023 dans sa boîte aux lettres, il n'y a pas de doute que cette résiliation est valable. 5.3.2 S'agissant de A.H._____ et B.H._____, le délai comminatoire de 30 jours qui leur a été impartie est arrivé à échéance le 14 septembre 2023. En effet, les plis contenant les sommations ont été expédiés en date du 8 août 2023, mais n'ont toutefois pas été réclamés, de sorte qu'il y a lieu d'admettre qu'ils ont été reçus au plus tôt le septième jour du délai de garde postal (138 al. 3 let. a CPC), soit le 15 août 2023. Or, la résiliation du contrat de bail

leur a également été adressée en recommandé le 14 septembre 2023, soit le jour même de l'échéance du délai comminatoire. Le suivi des envois de la poste démontre que les avis de retrait ont été déposés dans la boîte aux lettres de A.H. _____ et B.H. _____ le 15 septembre 2023. S'agissant d'un délai de droit matériel (ATF 143 III 15 consid. 4.1) et la résiliation étant un acte soumis à réception conformément à la jurisprudence susmentionnée, il y a dès lors lieu de considérer que les résiliations sont en l'espèce parvenues dans la sphère d'influence des intéressés dès le lendemain, soit le 16 septembre 2023 et qu'elles sont partant intervenues valablement après l'expiration du délai comminatoire échéant le 14 septembre 2023. 5.3.3 Il convient dès lors d'admettre le grief des appelants. Au surplus, ceux-ci font valoir que l'arriéré de loyer n'avait toujours pas été réglé au moment du dépôt de l'appel, ce que les intimés ne se sont pas donné les moyens de contester en renonçant à intervenir, respectivement se déterminer, à tous les stades de la procédure judiciaire. Les intimés ont manifestement cherché à mettre en échec les appelants en ne retirant aucun des plis qui leur ont été adressés, que ce soit par leur bailleur avant le dépôt de la présente action judiciaire que des autorités judiciaires elles-mêmes. En pareille situation, il se justifierait de réserver l'abus de droit que commettraient les intimés qui ont gardé le silence face à un congé qu'ils estimeraient inefficace et dénué d'effet, et qui ont ainsi amené les appelants à inférer de leur silence ou de leur inaction qu'ils avaient admis la validité du congé (ATF 121 III 156 consid. 1c/bb). 5.4 Il résulte de ce qui précède que les appelants ont prouvé à satisfaction de droit que les conditions de l'art. 257d CO étaient remplies, singulièrement que les avis comminatoires et les résiliations de bail avaient été valablement notifiés au moyen de plis recommandés aux locataires intimés. Il est au demeurant relevé que les avis comminatoires répondent aux exigences posées par la jurisprudence, à savoir qu'ils impartissent un délai de 30 jours aux intimés pour s'exécuter et indiquent clairement le montant arriéré à payer, soit 4'200 fr. correspondant au loyer des mois de juillet et août 2023 (cf. not. TF 4A_332/2023 du 11 janvier 2024 consid. 4.1 et les réf. citées) ; il est en sus expressément mentionné qu'en cas d'absence de paiement, le bail serait résilié. Par conséquent, il convient de retenir que la situation est claire en fait comme en droit et que l'expulsion des intimés des locaux litigieux pouvait être ordonnée en application de la procédure sommaire.

E. 4.2

Il y a lieu de constater que des copies des avis comminatoires ont été valablement portées au dossier de première instance par les appelants, en annexe à leur écriture du 9 novembre 2023, conformément à l'art. 180 al. 1, 1^{ère} phr., CPC (cf. pièce 2 du bordereau du 9 novembre 2023). Cette disposition prévoit en effet qu'une copie du titre peut être produite à la place de l'original. Celle-ci assume alors une fonction probatoire équivalente à celle d'un original, s'il n'y a pas de doute sérieux quant à la conformité de la copie à l'original (CACI

E. 6

juin 2023/228 consid. 2.4 ; Vouilloz, Petit commentaire, Code de procédure civile, Bâle 2020, n. 3 ad art. 180 CPC ; Schweizer, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 2 ad art. 180 CPC). Il appartient à l'autorité judiciaire saisie ou aux autres parties d'exiger la production de l'original ou d'une copie certifiée conforme, lorsqu'il y a des raisons fondées de douter de l'authenticité du titre (art. 180 al. 1, 2^e phr., CPC). Tel n'a toutefois pas été le cas en l'espèce, personne n'ayant mis en doute l'authenticité des copies des pièces figurant au bordereau des appelants. Ainsi, ces copies ont une valeur probante équivalente à leurs versions originales et se confondent avec celles-ci (CACI 6

juin 2023/228 précité). Pour le reste, les pièces originales déposées durant la procédure d'appel ne correspondent pas à des moyens de preuve nouveaux au sens de l'art. 317 al. 1 CPC (TF 5A_344/2012 du 18 septembre 2013 consid. 3.1 et 4.4 ; CACI 6 juin 2023/228 précité) et sont donc admissibles. Du reste, elles démontrent que les avis comminatoires concernés avaient bel et bien été signés et, partant, que ceux-ci étaient valables. Il convient dès lors d'admettre le grief des appelants. 5. 5.1 Les appelants contestent ensuite avoir procédé à la résiliation du contrat de bail avant l'échéance du délai comminatoire imparti aux locataires. Ils font valoir que la jurisprudence admettrait la validité d'une résiliation de bail adressée au locataire avant l'échéance du délai comminatoire dès lors qu'elle est reçue le lendemain de l'échéance dudit délai ; s'agissant d'un acte soumis à réception, la résiliation ne déploierait ses effets que lorsqu'elle entrerait dans la sphère d'influence de son destinataire. Les appelants considèrent ainsi que l'autorité de première instance aurait constaté à tort l'inefficacité de la résiliation à laquelle ils avaient procédé. 5.2 La résiliation du bail est une déclaration unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat, qui est soumise à réception. Tant le point de départ de ce délai que sa computation doivent se faire selon le droit matériel, étant rappelé que les règles de procédure du CPC ne sont pas applicables pour la computation des délais de droit matériel (ATF 143 III 15 consid.

E. 6.1

En définitive, l'appel est admis et la décision entreprise doit être réformée en ce sens que la requête d'expulsion est admise, qu'ordre est donné aux intimés de quitter et rendre libre l'objet loué, qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux dans le délai qui leur sera imparti à cet effet, les intimés y seront contraints par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC. Conformément à la pratique constante de la Cour de céans (cf. notamment CACI 9 mars 2020/92 ; CACI 6 octobre 2016/550), il y a lieu de renvoyer la cause à la première juge afin qu'elle fixe aux intimés, une fois l'arrêt envoyé pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux.

E. 6.2

Selon l'art. 318 al. 3 CPC, si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de première instance. A teneur de l'art. 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2). Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr., doivent être mis à la charge des intimés, solidairement entre eux, qui succombent. Dès lors que les appelants étaient assistés d'un mandataire professionnel en première instance, ils ont droit à l'allocation de dépens. Ces dépens seront arrêtés, compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré à la procédure (art. 3 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), à 750 fr. (art. 11 TDC). Les intimés en seront tenus solidairement responsables.

E. 6.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Vu l'issue du litige, les appelants ont également droit à de pleins dépens de deuxième instance pour l'intervention de leur conseil. Ces dépens seront arrêtés, selon les critères précédemment

énoncés (art. 3 TDC), à 500 fr. (art. 12 TDC). Les intimés, solidairement entre eux, verseront donc aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 1'220 fr. à titre de restitution de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

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