

VD_GERICHTE JL11.016818 vom 7. März 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-03-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL11.016818

FR: VD_GERICHTE JL11.016818 du 7 mars 2012

IT: VD_GERICHTE JL11.016818 del 7 marzo 2012

Erwägungen

E. 1

Taxes d'épuration perçues indûment (compris dans l'indemnité de Fr. 4'000.--) ;

E. 2

Indemnités pour les inconvénients subis n'empêchant pas l'exploitation du commerce (compris dans l'indemnité de Fr. 4'000.--) ;

E. 3

Abandons de la perception de la différence de loyer d'un montant de Fr. 200.-- qui aurait dû être perçu[e] depuis le 1er juin 2005 jusqu'au 31 décembre 2010 (Fr. 13'400.--) ;

- 5 -

E. 4

Réintroduction de cette différence de Fr. 200.-- dès le 1er janvier 2011 ;

E. 5

Consignation de loyer non valable (rétroactive dès le 31 juillet 2010) à libérer de suite en notre faveur ;

E. 6

Une réponse doit nous être donnée sur notre proposition d'ici au vendredi 10.12.2010 au plus tard, faute de quoi M. Schwab, agent d'affaires, résiliera le bail à loyer pour locaux commerciaux pour défaut de paiement. Si cette proposition ne devait pas être acceptée, les termes de cet arrangement deviendraient caduques et ne pourront pas être invoqués en procédure. [...] » Par lettre du 10 décembre 2010, le mandataire des locataires a accusé réception du courrier de la régie du 8 décembre 2010. Il a alors informé celle-ci qu'il examinerait rapidement sa proposition avec ses clients et qu'il lui soumettrait une contre-proposition. Par ailleurs, il a invoqué la compensation entre les loyers réclamés et un droit à une réduction de loyer découlant de défauts, du versement indu des taxes d'épuration et de prétentions invoquées au stade de la procédure pendante devant l'autorité de conciliation. Le 13 décembre 2010, les locataires ont chargé la Banque [...] d'annuler le compte de consignation de loyer et de transférer le solde du compte en faveur de la régie ; les loyers consignés, d'août à décembre 2010, par 8'815 fr., ont été libérés le 21 décembre 2010. Par courrier du 14 décembre 2010, la régie a accusé réception de la lettre du mandataire des locataires du 10 décembre 2010 et invité celui-ci à lui faire parvenir rapidement une contre-proposition. La régie a indiqué par ailleurs qu'elle se réservait le « soin » de résilier le bail à loyer, par l'intermédiaire de son agent d'affaires breveté, avec effet au 31 janvier 2011, si aucun arrangement n'était trouvé d'ici au 17 décembre 2010.

- 6 - Par lettre du 16 décembre 2010, le mandataire des locataires a proposé à la régie de discuter de leur contre-proposition lors de l'audience de la commission de conciliation du 22 décembre 2010 ; la régie a été informée par ailleurs que le compte de consignation avait été intégralement libéré en sa faveur. e) Par formule officielle datée du 21 décembre 2010, adressée sous pli simple et recommandé, le bailleur, par l'intermédiaire de son agent d'affaires, a résilié le bail commercial des locataires pour le 31 janvier 2011 pour défaut de paiement de loyer selon l'art. 257d CO. f) Par requête du 21 janvier 2011, les locataires ont saisi une nouvelle fois la commission de conciliation, cette fois-ci en contestation de la résiliation de leur bail commercial. L'audience a eu lieu le 1er mars 2011 ; la conciliation n'a pas abouti et le bailleur a conclu reconventionnellement à l'expulsion forcée des locataires. Le 29 mars 2011, la commission de conciliation a rendu une proposition de jugement, à teneur de laquelle la résiliation du bail commercial du 21 décembre 2010 pour le 31 janvier 2011 est inefficace (I), toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (II) et la décision est rendue sans frais ni dépens (III). Le 19 avril 2011, le bailleur a fait opposition à la proposition de jugement ; l'autorisation de procéder lui a été délivrée le 21 avril 2011. g) Par requête du 4 mai 2011, le bailleur a saisi le Juge de paix du district de Lausanne, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit dit que le bail à loyer liant les parties a pris fin, qu'ordre soit donné à A.B._____ et B.B._____ de quitter immédiatement et de rendre libre l'objet du bail et qu'ils y soient contraint par la force, selon les règles de l'exécution forcée, s'ils ne quittent pas volontairement ces locaux. Par mémoire du 6 juillet 2011, A.B._____ et B.B._____ se sont déterminés sur la requête du 4 mai 2011, concluant, avec suite de

- 7 - frais et dépens, à son rejet et à ce qu'il soit prononcé que la résiliation du 21 décembre 2010 est inefficace. L'audience a eu lieu le 29 septembre 2011. En droit : 1. a) L'ordonnance attaquée a été rendue le 29 septembre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), entré en vigueur le 1er janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) Le litige porte en l'occurrence sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix rejetant une requête d'expulsion fondée sur un défaut de paiement de loyers. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale 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. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2003 III 83 et les réf. citées). En l'espèce, le loyer mensuel des locaux litigieux s'élève à 1'888 fr., frais accessoires et place de parc compris. Alors que l'appelante requiert l'expulsion des intimés, ceux-ci concluent notamment au rejet de la requête, soit au maintien du bail, qui court jusqu'au 1er avril 2014, puis se renouvelle de cinq ans en cinq ans. Eu égard aux principes énoncés ci-avant, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel.

- 8 - Le délai d'appel est de trente jours pour les décisions prises en procédure ordinaire ou en procédure simplifiée (art. 311 al. 1 CPC). L'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), est recevable à la forme. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour 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 jouit d'un plein pouvoir d'examen (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 2396, p. 435 ; Spühler, in Commentaire bâlois, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 134 ; Hohl, op. cit., n. 2399, p. 435).

3. a) L'appelante reproche au premier juge d'avoir annulé le congé en application de l'art. 271 al. 1 CO. Elle soutient d'abord que l'application de cette disposition suppose des circonstances exceptionnelles qui n'existent pas en l'espèce. Elle fait ensuite valoir qu'elle n'a pas commis d'abus de droit en résiliant le bail commercial des intimés, dès lors que la résiliation est intervenue faute de paiement du loyer. Elle relève enfin que la résiliation a été précédée de sept mises en demeure entre mars 2009 et mars 2010 et qu'en ne demandant pas l'expulsion à ce moment-là, elle a déjà fait preuve de mansuétude, de sorte qu'on ne saurait maintenant lui reprocher de vouloir le départ des intimés, d'autant moins que ceux-ci persistent à ne pas respecter les échéances de paiement.

- 9 - b) aa) L'art. 257d al. 1 CO prévoit que, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme, 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 est de trente jours au moins pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations et de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). L'art. 257d CO présuppose un retard dans le paiement du loyer (Lachat, Commentaire romand, Bâle 2003, n. 2 ad art. 257d CO). bb) A teneur de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Tout congé donné dans les formes par le bailleur est a priori valable (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 730). Le juge n'est autorisé à intervenir et à annuler le congé que si celui-ci est inadmissible selon la bonne foi (SVIT, Das schweizerische Mietrecht, 3e éd., Zurich 2008, n. 23 ad art. 271 CO ; ATF 120 II 31 c. 4b). Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210] et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 c. 4a). Les cas typiques d'abus de droit, tels que l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou une attitude contradictoire, justifient l'annulation du congé ; il n'est pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit « manifeste » au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 c. 3). L'art. 271 al. 1 CO peut également trouver application lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO ; le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut toutefois annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au

- 10 - regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi et en présence de circonstances particulières (ATF 120 II 31 c. 4a). Le Tribunal fédéral a notamment considéré que le congé était contraire à la bonne foi dans un cas où les parties étaient en pourparlers transactionnels au sujet du montant de la réduction de loyer pour défaut de la

chose louée – la réduction n'étant pas en elle-même contestée – et où la situation n'était par conséquent pas claire au moment de la mise en demeure comme au moment de la résiliation. Dans cette cause, le Tribunal fédéral a qualifié de déloyal le comportement du bailleur qui, bien qu'étant en relation permanente avec son locataire, avait pris position tardivement et de manière indirecte sur la prétention en réduction de loyer, alors que, dans l'hypothèse la plus défavorable pour lui, il n'avait droit qu'à une somme nettement moins élevée que celle réclamée initialement dans la sommation (TF 4C.65/2003 du 23 septembre 2002 c. 4.2.2). Dans un autre arrêt, le Tribunal fédéral a considéré que le bailleur avait adopté un comportement contraire aux règles de la bonne foi en contraignant le locataire à s'acquitter de l'entier de l'arriéré de loyer alors que les parties étaient en négociation sur la quotité d'une réduction de loyer dont le principe était en soi incontesté, la situation étant largement incertaine au moment de la commination et de la résiliation ; selon le Tribunal fédéral, le locataire, compte tenu de l'indemnité finalement versée, se trouvait en effet dans la même situation que celle dans laquelle le bailleur réclame une somme largement supérieure à celle en souffrance sans être certain du montant effectivement dû (TF 4C.173/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.3). Cette dernière jurisprudence a été confirmée récemment par le Tribunal fédéral, qui a toutefois précisé a contrario qu'elle n'était pas applicable lorsqu'il n'était pas établi que le bailleur avait admis le principe de la réduction ou que les parties étaient en discussion à ce sujet (TF 4A_549/2010 du 17 février 2011 c. 4.1 et 4.2).

- 11 - c) En l'espèce, les intimés ont déposé, le 7 septembre 2010, une requête en consignation du loyer, en exécution de travaux et en réduction de loyer. Le 9 novembre 2010, l'appelante a imparté aux intimés un délai de trente jours pour s'acquitter d'un montant de 7'052 fr. d'arriérés de loyer, ainsi que 350 fr. de frais et intérêts, faute de quoi le bail serait résilié. Des discussions ont alors eu lieu entre les parties, puisque la régie, représentant l'appelante, a écrit dans son courrier du 8 décembre 2010 qu'elle se référait à des lettres et propositions précédentes des intimés. Dans ce même courrier, la régie a par ailleurs indiqué qu'elle était prête à admettre une indemnisation transactionnelle de 4'000 fr. pour les défauts de la chose louée. S'en sont suivis divers échanges de courriers, puis, le 21 décembre 2010, la résiliation du bail des intimés. Il en découle que les parties étaient en pourparlers transactionnels et que l'appelante avait admis le principe d'une indemnisation pour les défauts de la chose louée en proposant un montant de 4'000 fr. à ce titre. On doit donc constater que l'avis comminatoire du 9 novembre 2010 a porté sur un montant de 7'052 fr. dont l'appelante admettait qu'il n'était pas dû à concurrence de 4'000 francs. La résiliation de bail intervenue dans de telles circonstances et justifiée par le fait que les intimés ne se sont pas acquittés dans le délai comminatoire du montant exigé par l'appelante contrevient aux règles de la bonne foi, de sorte qu'elle doit être annulée en application de l'art. 271 al. 1 CO, conformément à la jurisprudence précitée. Vu ce qui précède, il n'y a pas lieu d'examiner si c'est à juste titre que le premier juge a considéré qu'il y avait une disproportion évidente des intérêts en cause justifiant une annulation du congé, ni si les intimés ont valablement invoqué la compensation. 4. En conclusion, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

- 12 - Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Vu le sort de l'appel, les intimés, solidairement entre eux, ont droit à des dépens de deuxième instance, qu'il convient

d'arrêter à 1'200 fr. (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]), à charge de l'appelante.

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