

VD_GERICHTE JL11.048647 vom 23. April 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-04-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL11.048647

FR: VD_GERICHTE JL11.048647 du 23 avril 2012

IT: VD_GERICHTE JL11.048647 del 23 aprile 2012

Erwägungen

E. 1

B. _____ est propriétaire du bien-fonds sis [...], à [...], feuillet n° [...] du registre foncier. Plusieurs bâtiments d'habitation avec places de parc intérieures et extérieures sont construits sur ce bien-fonds, dont notamment l'immeuble sis [...].

E. 2

a) Par contrat de bail à loyer du 16 janvier 2009 et débutant le 15 mars 2009, B. _____, représentée par la régie [...] à Vevey, a loué à D. _____ et Z. _____ un appartement de 4,5 pièces n° E-01 au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à [...], pour un loyer mensuel de 2'260 fr., charges comprises. Le bail se terminait le 1er avril 2010 et se renouvelait aux mêmes conditions de douze en douze mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance.

- 4 - b) Par contrat de bail à loyer du 4 juin 2009 et débutant le 1er juillet 2009, B. _____, représentée par la régie [...] à Vevey, a loué à D. _____ et Z. _____ une place de parc extérieure n° 09 sise [...], à [...], pour un loyer mensuel de 50 francs. Le bail se terminait le 1er avril 2010 et se renouvelait aux mêmes conditions de douze en douze mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. c)

Enfin, par contrat de bail à loyer du 22 août 2010 et débutant le 1er octobre 2010, B. _____, représentée par la régie [...] à Vevey, a loué à D. _____ et Z. _____ une place de parc intérieure n° 02 sise [...], à [...], pour un loyer mensuel de 140 francs. Le bail se terminait le 1er octobre 2011 et se renouvelait aux mêmes conditions de mois en mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance.

E. 3

D. _____ est décédé le 12 octobre 2010.

E. 4

Par courrier recommandé du 14 juillet 2011 adressé respectivement à D. _____ et Z. _____, [...], agissant pour le compte de la régie [...] à Vevey, les a mis en demeure de verser, dans un délai de 5 jours, la somme de 2'450 fr. à titre de loyer pour le mois de juillet 2011. Ce courrier renfermait en outre la signification qu'à défaut de paiement dans un délai de 30 jours, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO, moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois. Z. _____ n'a pas réceptionné ledit courrier.

E. 5

Le loyer du mois de juillet 2011 a été versé le 25 août 2011.

E. 6

Faute de paiement dans le délai imparti, B. _____, représentée par la régie [...] à Vevey, a notifié le 30 août 2011, respectivement à D. _____ et Z. _____, la résiliation du bail portant sur

- 5 - l'appartement de 4,5 pièces n° E-01 sis [...], à [...], la résiliation du bail portant sur la place de parc extérieure n° 09 sise [...] à [...], ainsi que la résiliation du bail portant sur la place de parc intérieure n° 02 sise [...] à [...]. Ces trois baux ont été résiliés pour le 31 octobre 2011.

E. 7

Par courrier du 10 janvier 2012, [...] à Vevey a adressé à Z. _____ la facture suivante en "dommage-intérêts pour la location d'espace au ch. [...], 1803 [...]" : Dommage-Intérêt février 2012 CHF 2450.00 Dommage-Intérêt mars 2012 CHF 2450.00 Dommage-Intérêt avril 2012 CHF 2450.00 Dommage-Intérêt mai 2012 CHF 2450.00 Dommage-Intérêt juin 2012 CHF 2450.00

E. 8

Par courrier adressé à la Justice de paix du district de la Riviera -Pays-d'Enhaut, B. _____ a requis à forme de l'art. 257 CPC l'expulsion de Z. _____ et D. _____ de l'appartement de 4,5 pièces n° E- 01 sis [...], à [...], de la place de parc extérieure n° 09 sise [...] à [...] ainsi que de la place de parc intérieure n° 02 sise [...] à [...].

E. 9

A l'audience du 20 février 2012, Z. _____ a fait valoir qu'elle ne s'était pas acquittée dans le délai imparti du loyer du mois de juillet 2011 par suite de son veuvage. Elle a en outre allégué que les loyers versés dès le mois de novembre 2011 avaient été acceptés par le bailleur à ce titre et non à titre d'indemnité pour occupation illicite des lieux de sorte qu'en acceptant ces versements, le bailleur avait fait "revivre le bail". Elle a enfin relevé que les loyers des mois d'août 2011 à février 2012 avaient été réglés.

- 6 - En droit : 1. a) Depuis l'entrée en vigueur le 1er janvier 2011 du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). En l'occurrence, la décision querellée a été notifiée le 13 mars 2012 aux parties de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC. b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 126). En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. 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 (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, le loyer mensuel s'élève à 2'260 fr pour l'appartement, plus 50 fr. pour la place de parc extérieure, plus 140 fr. pour la place de parc intérieure, soit un montant total de 2'450 fr par mois, de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est

sans conteste atteinte. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

- 7 - c) L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Pour déterminer quel est le délai d'appel applicable, il convient donc de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue. En l'espèce, le bailleur a requis l'application de la procédure en protection des cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire, le délai d'appel est de dix jours. L'appelante a réceptionné l'ordonnance querellée le 15 mars 2012, de sorte que l'appel est interjeté en temps utile. d) Le CPC ne dit rien du contenu des conclusions à prendre en appel. Compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant est tenu – sous peine d'irrecevabilité – de prendre des conclusions au fond permettant cas échéant à l'instance d'appel de statuer à nouveau dans le sens souhaité par l'appelant (art. 318 al. 1 let. b CPC; cf Jeandin, CPC annoté, n. 4 ad art. 311 CPC; Tappy, op. cit., JT 2010 III 138). En l'espèce, l'appel conclut au "rejet pur et simple de l'ordonnance d'expulsion du 13 mars 2012". Même si les conclusions ne sont pas rédigées avec la rigueur que l'on pourrait attendre d'un mandataire professionnel, on comprend que l'appel tend au rejet de la requête d'expulsion, et non de l'ordonnance, de sorte que les conclusions ne sauraient être qualifiées de déficientes. Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est dès lors formellement recevable.

- 8 - 2. a) L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir de cognition. Il 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 n'est ainsi pas liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2396, p. 435). Elle peut revoir librement les constatations des faits et l'appréciation des preuves de la décision de première instance (Hohl, ibidem, n. 2399, p. 435). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JT 2011 III 43 et les références citées). b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). En l'espèce, l'appelant n'invoque ni ne produit de faits et moyens de preuves nouveaux de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner si les conditions de l'art. 317 CPC sont réalisées. 3. L'appelante ne conteste à juste titre pas que les conditions de l'art. 257d al. 2 CO sont réalisées en l'espèce, qu'elle n'a pas payé l'arriéré dans le délai comminatoire et que la résiliation extraordinaire est donc valable. En revanche, elle fait valoir que les versements de loyer dès le mois de novembre 2011 ont été acceptés à ce titre et non à titre d'indemnité pour occupation illicite et en déduit implicitement qu'un nouveau bail aurait été conclu entre parties; à cet égard, elle soutient qu'elle ne peut apporter la preuve que ses versements auraient été acceptés à titre de loyers que par la déduction du silence de la bailleresse

- 9 - ou de ses représentants qui n'ont pas accusé réception de ses versements au titre de l'indemnité précitée. a) Selon la jurisprudence, la conclusion par actes concluants, conformément à l'art. 1 al. 2 CO, d'un nouveau bail à la suite d'une résiliation suppose que,

durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. La conclusion tacite d'un bail ne peut être admise qu'avec prudence (TF 4C.441/2004 du 27 avril 2005 c. 2.1 et les références citées; ATF 119 II 147 c. 5, JT 1994 I 205; Lachat, Le bail à loyer, p. 185). Le silence opposé par une partie à réception d'une offre de l'autre partie ne vaut pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (Lachat, *ibidem*). A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances (TF 4A_247/2008 du 19 août 2008, in CdB 2008 p. 117). La Cour de justice du Canton de Genève a posé qu'en règle générale, la période minimale d'occupation paisible par le locataire était de neuf mois à compter du terme de la résiliation, de la fin de la dernière prolongation ou de l'obtention d'un jugement d'évacuation (RSJ 1991, p. 360, n. 58). Dans un arrêt plus récent, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a rappelé que l'existence d'un bail tacite au-delà de l'échéance d'un bail de durée déterminée ou indéterminée est conditionnée au fait que le locataire jouisse des locaux durant de nombreux mois et que le bailleur encaisse le loyer sans remarque particulière; une tolérance temporaire ou l'acceptation de quelques versements à titre de loyers ne sont pas suffisants. Dans cet arrêt, elle a considéré qu'une période de deux mois et demi est en elle-même insuffisante, mais que l'élément temporel n'est pas à lui seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite : il convient de prendre en considération l'ensemble des circonstances pendant une période prolongée, soit de quelques mois (CdB 2003 p. 19 c. II/b et la doctrine citée). Cette jurisprudence, confirmée ultérieurement (CREC I 18 avril 2005/219; CREC I

- 10 -

E. 14

juillet 2008/342), a été approuvée par Wessner, qui l'a du reste inspirée, et rappelle lui aussi qu'on ne peut admettre la conclusion d'un bail tacite que si, durant plusieurs mois, le locataire reste en jouissance de la chose louée et que le bailleur continue à encaisser régulièrement le même loyer, sans formuler de réserve ou de remarques (Droit du bail 16/2004, pp. 12-13, no 3 avec références; cf. Weber, Basler Kommentar, 5^{ème} éd., n. 14 a ad art. 257d CO). b) Le premier juge a considéré qu'il n'y avait pas lieu de retenir l'existence d'un bail tacite dans la mesure où l'appelante n'avait fourni aucune preuve du fait que l'intimée aurait accepté les versements des loyers dès le mois de novembre 2011 à ce titre et non à titre d'indemnité pour occupation illicite des lieux. Par ailleurs, elle a relevé que l'intimée n'avait jamais laissé croire qu'elle n'entendait pas résilier le bail et qu'elle avait à cet égard fait notifier une requête d'expulsion à l'appelante le 13 janvier 2012, soit à peine plus de deux mois après la résiliation du bail. c) En l'espèce, l'intimée a présenté par courrier du 10 janvier 2012, une facture pour "demande de dommages-intérêts pour la location d'espace au [...]" pour les mois de février à juin 2012, indiquant ainsi suffisamment clairement que les paiements de l'appelante ne seraient acceptés qu'à titre d'indemnité d'occupation. Elle a déposé le 13 janvier 2012 sa procédure d'expulsion, à peine plus de deux mois après la fin du bail. Le fait qu'elle n'ait pas expressément accusé réception dans ce courrier des deux paiements (mois de novembre et décembre 2011) effectués après l'échéance du contrat le 31 octobre 2011 à titre d'indemnité pour occupation illicite ne saurait dès lors valoir conclusion tacite d'un nouveau bail, étant rappelé que, selon la jurisprudence précitée, l'acceptation de quelques paiements sans remarque particulière est insuffisante pour admettre la conclusion d'un tel bail. Mal fondé, le moyen doit être rejeté.

- 11 - 4. En conclusion, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance du 13 mars 2012 confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse. Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

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