

VD_GERICHTE JL12.008270 vom 7. August 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-08-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL12.008270

FR: VD_GERICHTE JL12.008270 du 7 août 2012

IT: VD_GERICHTE JL12.008270 del 7 agosto 2012

Erwägungen

E. 1

La société anonyme R. _____ est propriétaire depuis le 9 août 1985 du bien-fonds [...]

E. 1.1

Pour décider si la voie 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 (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; ATF 136 III 196 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). Le dies a quo de ce délai – dans l'optique du calcul de la valeur litigieuse – est la date de la décision cantonale. Il faut ensuite se placer à l'échéance de cette période de protection pour déterminer le terme de résiliation le plus proche (ATF 137 III 389 c. 1.1). Ces principes sont applicables en matière d'expulsion du locataire pour non paiement du loyer selon l'art. 257d CO (JT 2011 III 83; TF 4A_551/2009 du 6.10.2010, in CdB 2011 p. 18). En l'espèce, les loyers mensuels s'élevant à respectivement 4'002 fr. et 60 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

- 6 -

E. 1.2

Pour déterminer quel est le délai d'appel (10 ou 30 jours), il faut qualifier la procédure dans laquelle la décision attaquée a été rendue. Si la procédure sommaire était applicable, le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC), sinon de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel est de dix jours. Le présent appel, 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), est recevable à la forme. 2.

E. 2

Par contrat de bail pour locaux commerciaux du 8 mars 2005 et débutant le 1er mai 2005, R. _____, représentée par [...], a loué à T. _____ un local commercial de 326 m² au 2ème étage, sis chemin du [...], à l'usage d'un Centre d'éducation sportive, pour un loyer mensuel net de 3'800 fr., plus 860 fr. d'acomptes chauffage, eau chaude et frais accessoires; le loyer et les charges étaient payables au 1er jour du mois (art. 1). Le bail se terminait le 30 juin 2010 et se renouvelait aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins six mois à l'avance pour fin juin, au plus tôt pour le 30

juin 2010 (art. 5). Par contrat de bail à loyer du 16 novembre 2005 et débutant le 1er février 2006, R. _____, représentée par [...], a loué à [...] une place de parc extérieure n° 32, sise chemin du [...], pour un loyer mensuel net de 60 fr., payable au 1er jour du mois (art. 2). Le bail se renouvelait aux mêmes conditions, sauf avis de résiliation donné et reçu au mois trois mois à l'avance pour fin mars, juin et septembre (art. 4). Selon notifications de hausse de loyer des 16 novembre 2007 et 6 novembre 2008, le loyer du local commercial a été porté à 4'782 fr.

- 4 - dès le 1er janvier 2008, puis à 4'002 fr. dès le 1er janvier 2009, sur la base de l'ISPC 160.8 au 30 septembre 2008. Selon avenant du N°1 du 29 septembre 2009, le locataire a occupé dès le 1er octobre 2009 la place extérieure n° 16 en lieu et place de celle portant n° 32, les autres clauses et conditions du contrat de location demeurant inchangées.

E. 2.1

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir de cognition. Il 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). 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 l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 136-148; JT 2011 III 43 c. 2; Hohl, ibid., n. 2399 p. 435). En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance a été complété par les pièces au dossier. 3. L'art. 257d CO prévoit que, lorsque, après la réception de la chose louée, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de

- 7 - frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement ou 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'appelant ne conteste pas ne pas avoir payé l'arriéré dans le délai comminatoire qui lui était imparti. Il admet au contraire expressément les arriérés de loyer et indique vouloir trouver un arrangement pour les régler. Le locataire n'ayant pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 7 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). Par ailleurs, le locataire en demeure ne peut contraindre le bailleur à trouver un arrangement pour lui permettre de continuer à exploiter les locaux, alors que la résiliation est valable, et il ne prétend du reste pas qu'un tel arrangement, susceptible de mettre fin à la procédure, serait intervenu. Cela étant, l'intimée était en droit, au vu de la jurisprudence susmentionnée, de résilier le bail moyennant un délai de trente jours pour la fin d'un mois conformément à l'art. 257d al. 2 CO et de requérir l'expulsion de l'appelant. 4. L'appelant fait valoir que l'expulsion entraînerait l'impossibilité d'exploiter son entreprise et que les conséquences en seraient désastreuses notamment pour son fils qui, soutien de famille (il a deux enfants de

cinq ans et neuf mois), vit de cette exploitation. Il indique

- 8 - encore qu'il rencontrerait de graves problèmes avec la clientèle constituée d'abonnés au bénéfice de souscriptions non échues. De tels motifs n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'il ne sont pas pris en considération par les règles du droit fédéral sur le bail à loyer (TF du 27 février 1997 précité c. 2b, in CdB 3/97 p. 68; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, note infrapaginale 117 p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in Procédure spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et les réf.). Le délai d'un mois fixé par l'ordonnance ne prête pas flanc à la critique. Au surplus, l'appelant obtiendra un nouveau délai pour obtempérer en raison de l'effet suspensif lié à son appel; il bénéficie ainsi d'une prolongation de fait de plusieurs mois de son exploitation dans les locaux en question. 5. En définitive, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance querellée confirmée. 6. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 2 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

- 9 - 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'appelant, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

E. 3

Par courriers recommandés du 9 décembre 2011 adressés à T. _____ et à [...], M. T. _____, R. _____ a mis en demeure le locataire de verser le montant de 9'844 fr., représentant les arriérés de loyer du 1er novembre 2011 au 31 décembre 2011. Ces courriers renfermaient en outre la signification qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

E. 4

Par formule officielle du 18 janvier 2012, constatant que l'arriéré de loyer demeurait impayé, la partie bailleuse a notifié à la partie locataire la résiliation de ses baux pour le 29 février 2012.

E. 5

Par courrier du 20 février 2012, T. _____ a sollicité l'intervention de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture du district de l'Ouest lausannois.

E. 6

Le 1er mars 2012, R. _____ a requis de la Justice de paix du district de l'Ouest lausannois l'expulsion de T. _____ des locaux en cause, en se fondant sur l'art. 257 CPC (protection des cas clairs).

E. 7

Par communication au Juge de paix du district de Lausanne du 2 mars 2012, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a déclaré qu'elle avait été saisie d'une requête en annulation de congé présentée par le locataire, mais qu'elle n'entendait pas l'examiner avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

E. 8

Le 19 avril 2012, statuant à la suite de l'audience du même jour tenue par défaut du poursuivi sur la requête de mainlevée déposée le

- 5 - 6 février 2012 par R. _____ dans la poursuite dirigée contre T. _____, la Justice de paix du district de l'Ouest lausannois a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 4'862 fr., plus intérêts au taux de 5% l'an dès le 1er janvier 2012, + 180 fr., plus intérêts au taux de 5% l'an dès le 1er décembre 2011. T. _____ en a requis la motivation.

E. 9

Par lettre recommandée du 16 mai 2007, le locataire a requis de la partie bailleuse qu'elle lui accorde un rendez-vous afin de trouver un arrangement pour régler les arriérés de loyer. En droit : 1.

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