

VD_GERICHTE JL12.047375 vom 10. Juni 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-06-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL12.047375

FR: VD_GERICHTE JL12.047375 du 10 juin 2013

IT: VD_GERICHTE JL12.047375 del 10 giugno 2013

Erwägungen

E. 4

L'appelant conteste en substance l'appréciation du premier juge qui a retenu l'inefficacité du congé et déclaré la cause irrecevable en cas clair. En première instance, interpellé par le magistrat, il avait déclaré que cela lui «semblait un cas plus que clair au niveau juridique » et fait référence à l'art. 257 CPC. En appel, il estime avoir donné suffisamment de temps à l'intimé pour se mettre à jour. Il souligne enfin que celui-ci n'est pas opposé à partir. a) Selon l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire à condition que, d'une part, l'état de fait ne soit pas litigieux, ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a), et que, d'autre part, la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). La jurisprudence et la doctrine admettent que l'expulsion du locataire peut 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 étant d'ailleurs l'un des exemples d'application de la procédure des cas clairs les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012 c. 3.1.1 et les références citées). La protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC — qui permet d'obtenir rapidement une décision sur le fond — n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, bien que contesté, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, in FF 2006 p. 6959; Bohnet, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 10 ad art. 257 CPC; Meier, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zurich 2010, p. 374-375), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1.1 ; Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zurich 2010, n. 5 ad art. 257 CPC; Gösku, DIKE Komm-ZPO, Zurich 2011, n. 8 ad art. 257 CPC). On considère par ailleurs que la situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la

- 7 - norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 138 III 728 c. 3.3 ; ATF 138 III 123 c. 2.1.2). Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà. Si le premier juge éconduit la partie demanderesse en application de l'art. 257 al. 3 CPC au motif que les pièces soumises à son examen sont inaptes à prouver immédiatement l'état de fait, le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 c.5). b) L'art. 257d 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 30 jours au moins pour les baux d'habitation (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut

résilier les baux d'habitation avec effet immédiat, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). Le contenu du texte légal est sans équivoque: le bailleur doit fixer un délai de paiement au locataire et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai le bail sera résilié. Ces indications sont impératives (ATF 117 II 415, JT 1992 I 596; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, pp. 663 ss, spéc. p. 667 ; CACI 8 juin 2011/114). Est inefficace le congé donné sans avis comminatoire (Wessner, *Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, n. 17 ad art. 257d CO). c) En l'espèce, dans son courrier du 2 juillet 2012, l'appelant a sommé l'intimé de se mettre à jour « le plus rapidement », sans indication de délai. Il ne soutient pas en procédure que d'autres courriers auraient été adressés au locataire avec un contenu conforme aux exigences de l'art. 257d CO. Il relève avoir attendu le paiement de l'arriéré pendant neuf mois, mais cet argument est sans pertinence s'agissant de la validité de la commination. Peu importe que la résiliation de bail soit effectivement intervenue après le délai de 30 jours de l'art. 257d CO dès lors que l'intimé n'avait pas été informé de son obligation de s'acquitter de l'arriéré dans ce délai. Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelant, le fait que l'intimé ait déclaré en audience ne pas être opposé à quitter son

- 8 - appartement n'y change rien et n'a pas pour effet de réparer le vice affectant la commination et donc la résiliation. d) Au vu de ce qui précède, la situation juridique n'avait pas la clarté qu'invoque l'appelant. C'est donc à juste titre que le premier juge a considéré que les conditions de la procédure en cas clairs n'étaient pas remplies et qu'il a déclaré la requête d'expulsion irrecevable en application de l'art. 257 al. 3 CPC.

E. 5

a) Le bailleur prétend par ailleurs que le bail ne « serait jamais entré en vigueur », faute pour le locataire d'avoir constitué une caution et de s'être acquitté de l'intégralité de ses loyers. b) Aux termes de l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire moyennant un loyer. La formation du contrat de bail suppose la réunion de quatre éléments essentiels : une cession de l'usage, une chose, un loyer et une certaine durée (Bohnet/Dietschy, *Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, n. 58 ad art. 253 CO). Dans le domaine des contrats en général, celui qui subordonne sa volonté de contracter à un accord sur des points secondaires doit le faire savoir clairement (ATF 118 II 32, JT 1993 I 387). c) En l'espèce, il apparaît à ce stade que le contrat de bail à loyer du 7 septembre 2011 a été valablement conclu. Le fait pour le locataire de ne pas honorer certaines obligations posées par le contrat ne rend pas celui-ci nul pour autant. Du reste, les parties ne semblent pas avoir fait de la constitution d'une caution un élément essentiel du contrat. Quoi qu'il en soit, l'absence de bail alléguée par l'appelant aurait pour conséquence d'exclure l'application de l'art. 257d CO. Partant, sur ce point également, la procédure ne saurait être considérée comme relevant des cas clairs au sens de l'art. 257 CPC.

- 9 -

E. 6

En conclusion, l'appel doit être rejeté, en application de la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarifs des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu d'allouer de

dépens.

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