

VD_GERICHTE JL13.038675 vom 23. Dezember 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-12-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL13.038675

FR: VD_GERICHTE JL13.038675 du 23 décembre 2013

IT: VD_GERICHTE JL13.038675 del 23 dicembre 2013

Erwägungen

E. 1

La S. _____, en qualité de bailleresse, d'une part, et B.H. _____ et A.H. _____ en qualité de locataires, d'autre part, ont conclu le 2 février 2009 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3,5 pièces au 2ème étage de l'immeuble sis [...], à 1815 Clarens, pour un loyer de 1'750 fr. par mois, acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires par 120 fr. et forfait de gaz de cuisson par 20 fr. compris. Le contrat a été conclu pour une durée du 15 avril 2009 au 1er juillet 2010, renouvelable de six mois en six mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance.

E. 2

Par courrier du 16 mai 2013, envoyé sous pli recommandé à chacun des locataires, la bailleresse, par l'intermédiaire de sa représentante [...], a mis en demeure les locataires de lui verser, dans un délai de trente jours, un montant de 3'500 fr. – représentant le loyer et le chauffage pour les mois d'avril et mai 2013 –, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. Les plis n'ont pas été retirés par les locataires dans le délai de garde postal. Par formules officielles du 11 juillet 2013, adressées aux locataires sous plis recommandés le même jour, la bailleresse a résilié le contrat de bail pour le 31 août 2013. Ces courriers ont été retirés le 17 juillet suivant.

E. 3

Le 5 août 2013, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera – Pays- d'Enhaut d'une requête en annulation de congé.

E. 4

Par paiements des 6 juin et 8 juillet 2013 (2 x 1'750 fr.), les locataires se sont acquittés de l'arriéré de loyer ayant fait l'objet de l'avis comminatoire du 16 mai 2013.

- 5 -

E. 5

Par requête du 5 septembre 2013, la bailleresse a saisi le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut d'une "demande d'expulsion au préjudice de B.H. _____ et A.H. _____" en invoquant la protection du cas clair de l'art. 257 CPC et en concluant à ce qu'il soit ordonné aux locataires de rendre libres de tout objet et de tout occupant, les locaux sis [...] à 1815 Clarens, sous suite de frais et vacations. Par courrier inexactement daté du 1er octobre 2013 et arrivé à destination le 3 octobre 2013, intitulé "demande de séparation", B.H. _____ a informé le Juge de paix qu'il avait abandonné le domicile conjugal pour une durée indéterminée. Le Juge de paix lui a répondu par courrier du 4 octobre 2013 qu'il était saisi d'une cause en expulsion, cette procédure n'étant en rien

concernée par la situation conjugale des locataires. Par courrier du 7 octobre 2013, B.H._____ a déclaré "résili[er] la demande de séparation". La représentante de la bailleresse et A.H._____ ont été entendues lors de l'audience du 25 octobre 2013. La bailleresse, qui a précisé que les loyers étaient désormais à jour, a maintenu ses conclusions et la locataire s'en est remise à justice. En droit : 1. Le litige porte en l'occurrence sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix admettant une requête d'expulsion fondée sur un défaut de paiement de loyer. 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

- 6 - à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83 et les réf. citées). En l'espèce, le loyer mensuel s'élève, acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires et forfait pour le gaz inclus, à 1'750 fr., et il ressort des motifs exposés par l'appelante que celle-ci souhaite le maintien du bail, conclu pour une durée indéterminée. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 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. Interjeté le 22 novembre 2013, soit en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme. 2. Selon la jurisprudence, la faculté de contester individuellement la résiliation de bail est accordée au conjoint, qu'il soit locataire ou non (ATF 118 II 168; Lachat, *Le bail à loyer*, 2e éd., Lausanne 2008, pp. 72-73). Dans une telle hypothèse, il n'y a pas consorité nécessaire au sens de l'art. 70 CPC. En l'espèce, les locataires sont mariés de sorte que l'appelante pouvait déposer individuellement appel. 3. L'appelante fait valoir en substance que l'intimée n'a pas respecté son engagement de renoncer à la résiliation du contrat de bail moyennant retrait de la requête déposée par les locataires auprès de la commission de conciliation. L'appelante indique par ailleurs que l'arriéré de loyer a été réglé et conclut que la situation est en réalité peu claire.

- 7 - a) De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.3.1, traduit in SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (Sutter-Somm/Lötscher, *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 2e éd., 2013, n. 5 ad art. 257 CPC, pp. 1671-1672; Gösku, *Schweizerische Zivilprozessordnung Kommentar*, Brunner/Gasser/Schwander Hrsg, 2011, n. 8 ad art. 257 CPC, p. 1497; ATF 138 III 123 c. 2.1; CACI 16 mai 2013/260 c. 3b). Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. C'est dans ce sens que l'on doit comprendre que le défendeur doit rendre ses moyens vraisemblables. Il suffit donc que ses moyens ne soient pas dépourvus de consistance. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables comme dans le cadre de la procédure de

mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (ATF 138 III 620 c. 5.1.1). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu'il invoque ne remet pas en cause le cas clair (Bohnet, note in Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2013 p. 140; Bohnet, Le défendeur et le cas clair, Newsletter Bail.ch décembre 2012 p. 2). Le fait que le juge doive requérir la production de certaines pièces ne permet pas d'exclure la protection dans les cas clairs. Au contraire, dans ces cas, la preuve peut non seulement être rapportée par titre (cf. art. 254 al. 1 CPC), mais également par tous autres moyens si leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (cf. art. 254 al. 2 let. a CPC; JT 2011 III 146; TF 4A_601/2011 du 21 décembre 2011 c. 2.1 s'agissant de la production de pièces; CACI 29 mars 2012/157 c. 3b; CACI 16 mai 2013/260 c. 3b).

- 8 - La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 c. 3; JT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123 c. 2.1.2; ATF 138 III 620 c. 5.1.2). b) Aux termes de l'art. 257d 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 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). Ainsi, lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de 30 jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). c) En l'espèce, le moyen tiré du fait que l'intimée se serait engagée à renoncer à sa résiliation moyennant paiement de l'arriéré est soulevé pour la première fois en appel. Les éléments de fait sur lesquels il se fonde auraient pu être invoqués en première instance (art. 317 al. 1 CPC) et sont irrecevables. De toute manière, ils sont inconsistants, l'appelante n'apportant pas le début d'une démonstration, ni les moyens de preuve sur lesquels elle pourrait se fonder. Pour le surplus, elle ne conteste pas que l'entier de l'arriéré n'a pas été payé dans le délai comminatoire de sorte que l'intimée était en

- 9 - droit de résilier le contrat de bail en application de l'art. 257d al. 2 CO, peu important que cet arriéré ait finalement été réglé ultérieurement. C'est ainsi à juste titre que le premier juge a appliqué la procédure dite "des cas clairs" à la présente cause. d) L'appel doit en conséquence être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, de même que la requête d'assistance judiciaire dès lors que la cause était dépourvue de toute chance de succès (art. 117 let. b CPC). En effet, l'appelante s'est contentée d'alléguer des circonstances qui n'avaient pas été évoquées en première instance et qui ne sont au surplus aucunement prouvées. 4. 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 A.H. _____ et B.H. _____ une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau

délai pour libérer les locaux en cause, à savoir l'appartement de 3,5 pièces au deuxième étage de l'immeuble sis [...], à 1815 Clarens. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

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