

VD_GERICHTE JL14.006693 vom 28. Juli 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-07-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL14.006693

FR: VD_GERICHTE JL14.006693 du 28 juillet 2014

IT: VD_GERICHTE JL14.006693 del 28 luglio 2014

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL14.006693-140779 396 CO UR D'APPEL CIVI L E

Arrêt du 28 juillet 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président Juges : M. Giroud et Mme Charif Feller
Greffière : Mme Tille ***** Art. 257 CPC ; 257d CO Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par Y. _____, à Lausanne, locataire, contre l'ordonnance rendue le 8 avril 2014 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelant d'avec T. _____, à Bursins, bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit : 1104

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 8 avril 2014, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à Y. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 16 mai 2014 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (un local commercial d'environ 100 m2, deux WC Homme et un WC Femme + un local avec deux lavabos, un WC privé + un local pour bureau au rez-de-chaussée + une cave pour le compresseur du bar) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV), mis les frais à la charge de la partie locataire (V), dit qu'en conséquence Y. _____ remboursera à T. _____ son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui versera la somme de 1'150 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII). En droit, le premier juge a considéré que le locataire n'avait pas rendu vraisemblable qu'il n'avait pas reçu la lettre de mise en demeure du 14 octobre 2013 distribuée à son domicile le 15 octobre 2013 à 10h43 (recte : 10h46). En outre, bien que le locataire ait contesté en temps utile la résiliation de son bail devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, il n'existait aucun motif d'annulabilité du congé, une prolongation de bail n'étant par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire. Le premier juge a dès lors retenu que faute de paiement dans le délai comminatoire de l'intégralité du montant de 3'025 fr., représentant le loyer dû pour le mois d'octobre 2013, le congé signifié par T. _____ à Y. _____ par avis du 25 novembre 2013 pour le 31 décembre 2013 était valable et l'on se trouvait en présence d'un cas

- 3 - clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272). B. Par acte du 28 avril 2014, Y. _____ a formé appel contre cette ordonnance, concluant à sa réforme en ce sens que la protection en matière de cas clairs n'est pas accordée, la demande déposée le 10 avril 2014 par T. _____ étant ainsi déclarée irrecevable. Il a en outre produit un onglet de pièces et requis l'octroi de l'effet suspensif. Par avis du 29 avril 2014, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé l'appelant que sa

requête d'effet suspensif était sans objet, l'effet suspensif étant prévu de par la loi. C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier : 1. Depuis le 1er juillet 2010, à la suite de plusieurs transferts successifs de bail, Y. _____ est devenu locataire de locaux dont T. _____ est propriétaire à la [...], comprenant un local commercial d'environ 100 m², deux WC Homme et un WC Femme, un WC privé, un local avec deux lavabos, un local pour bureau au rez-de-chaussée et une cave pour le compresseur du bar. Le loyer mensuel était fixé à 3'175 fr. net, y compris un acompte pour chauffage, eau chaude et frais accessoires par 150 francs. Il était payable par mois d'avance. 2. Par lettre recommandée du 14 octobre 2013, le bailleur, représenté par la gérance immobilière [...], a mis le locataire en demeure de s'acquitter, dans un délai de trente jours, du montant de 3'225 fr., détaillé comme suit : « Loyer commercial du 01.10.2013 au 31.10.2013 Fr. 3'025.00 Acompte chauffage du 01.10.2013 au 31.10.2013 Fr. 150.00

- 4 - Frais de mise en demeure Fr. 50.00 Total Fr. 3'225.00 » Le bailleur précisait qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Un bulletin de versement mentionnant le montant de 3'225 fr. était joint à la lettre. Deux mises en demeure similaires avaient précédemment été adressées au locataire pour non paiement des loyers du mois d'août et septembre 2013. Selon le relevé « Track and Trace » de la Poste, le pli recommandé du 14 octobre 2013 a été remis au locataire le 15 octobre 2013, à 10h46. 3. Le 25 novembre 2013, constatant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement payée, le bailleur a notifié au locataire la résiliation du contrat de bail pour le 31 décembre 2013. 4. Par demande de protection en cas clairs du 10 février 2014, le bailleur a requis l'expulsion du locataire, au besoin par le biais de l'exécution forcée. 5. Le 11 février 2014, la Présidente de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois a informé le premier juge du fait que le 23 décembre 2013, elle avait été saisie par le locataire d'une requête en annulation de congé, subsidiairement en prolongation de bail, mais qu'elle n'entendait pas examiner dite requête avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion. 6. Une audience a eu lieu le 8 avril 2014, à laquelle le bailleur était représenté par son conseil. Le locataire s'est présenté personnellement, assisté de son conseil.

- 5 - En droit : 1. a) L'art. 308 al. 1 et 2 CPC ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales et incidentes de première instance pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins. Lorsque l'appel porte sur le bien-fondé de la mesure d'expulsion, la valeur litigieuse est calculée selon le droit fédéral et est égale au moins à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (Lachat, Le bail à loyer, 2e éd., 2008, pp. 749 ss ; JT 2011 III 43 ; 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 litige porte sur la validité de la résiliation des baux, dont le loyer mensuel global est de 3'175 fr., donnée en application de l'art. 257d CO. En prenant la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse de première instance dépasse le montant de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. b) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, l'intimé a requis l'application de la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire (art.

248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours. Interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt, l'appel est recevable. 2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut

- 6 - 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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250). b) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) 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 (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. En l'espèce, les pièces produites par l'appelant figurent au dossier de première instance, de sorte qu'elles sont recevables. 3. a) L'appelant soutient qu'il se trouvait provisoirement à l'étranger lors de la distribution de la mise en demeure du 14 octobre 2013, et qu'il ne l'a jamais reçue. Il fait valoir que le premier juge ne pouvait pas exiger de lui qu'il rende vraisemblable que cette mise en demeure ne lui ait pas été notifiée, dès lors qu'en présence d'un fait négatif, il appartient à la partie se prévalant de la distribution d'un acte déployant des effets de droit d'établir de manière irréfutable la réception de cet acte, en l'occurrence en envoyant une mise en demeure avec accusé de réception. Ainsi, la protection en cas clairs de l'art. 257 CPC aurait été admise à tort par le premier juge, d'autant plus que les circonstances du cas d'espèce laisseraient apparaître un acharnement particulier du bailleur à résilier le bail. b/aa) Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies: l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une

- 7 - 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). 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 (ATF 138 III 620 c. 5.1.1). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse 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 est même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 3.2.1). Dans ce cas il n'y a pas place pour une procédure de conciliation (TF 4A_485/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.1, SJ 2012 I 120). Si les conditions de l'expulsion sont remplies, le juge donnera l'ordre au locataire d'évacuer les lieux. Si le locataire conteste la résiliation du bail et rend vraisemblables ses allégations, le tribunal n'entrera pas en matière. Le bailleur devra alors ouvrir devant le tribunal compétent une action en expulsion selon la procédure simplifiée des art. 243 ss CPC (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., n. 1454, p. 263). b/bb) L'art. 257d al. 1 CO prévoit que lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard à 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'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. Le délai comminatoire prévu par cette disposition

commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 c. 3.1.3; ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, op. cit., p. 667; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, n. 28 ad art. 257d CO). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (cf. notamment ATF 134 V 49; ATF 127 I 31; ATF 123 III 492). II

- 8 - importe donc peu que le locataire soit souvent absent, voire même qu'il doive s'attendre à recevoir un avis comminatoire (TF 4A_451/2011 I du 29 novembre 2011 c. 3.3). Celui qui est en retard dans le paiement de son loyer, quelle que soit la période de l'année, doit s'attendre à se voir notifier un avis comminatoire et ne peut plaider que le bailleur serait de mauvaise foi en notifiant un avis comminatoire durant la période des vacances (CREC 11 février 2014/53 c. 3 et la référence citée). La jurisprudence vaudoise réserve toutefois le cas de la preuve d'un empêchement majeur, tout en relevant que l'absence du domicile ne constitue en principe pas un tel empêchement (CREC I 4 février 2010/69 et les références citées). Si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai (TF 4A_120/2014 du 19 mai 2014 c. 5. 1). La fiction de la notification à l'échéance du délai de garde suppose en outre qu'un avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres du destinataire et que ce document soit conséquemment arrivé dans la sphère d'influence de celui-ci (ATF 116 III 59 c. 1b). L'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres tant qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des agents postaux; il appartient à celui qui se prévaut de l'irrégularité de la notification, en particulier du défaut de remise dans sa boîte aux lettres d'un avis de retrait après présentation infructueuse, d'en rapporter la preuve (TF 4A_250/2008 du 18 juin 2008 c. 3.2.2 ; TF 1P.505/1998 du 28 octobre 1998 c. 2c, in SJ 1999 I p. 145). Conformément à la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, le fardeau de la preuve de la notification d'un acte et de la date à laquelle celle-ci a été effectuée incombe en principe à celui qui entend en tirer une conséquence juridique (ATF 122 I 97 c. 3b p. 100; ATF 114 III 51 c. 3c et 4). Autrement dit, dans le cas présent, c'est le bailleur qui supporte les conséquences de l'absence de preuve, ce qui signifie que si la

- 9 - notification même, ou sa date, sont contestées et qu'il existe effectivement un doute à ce sujet, il convient de se fonder sur les déclarations du destinataire de l'envoi (cf. ATF 103 V 63 c. 2a). Si des faits juridiquement déterminants restent douteux ou ne sont pas établis, la conséquence de l'absence de preuve est supportée par la partie demanderesse (ATF 119 II 305). Dans une jurisprudence constante, le Tribunal fédéral a précisé que la règle de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) s'applique en principe également lorsque la preuve porte sur des faits négatifs. Cette exigence est toutefois tempérée par les règles de la bonne foi qui obligent le défendeur à coopérer à la procédure probatoire, notamment en offrant la preuve du contraire (ATF 106 II 31 c. 2 et les arrêts cités). L'obligation, faite à la partie adverse, de collaborer à l'administration de la preuve, même si elle découle du principe général de la bonne foi (art. 2 CC), est de nature procédurale et est donc exorbitante du droit fédéral - singulièrement de l'art. 8 CC -, car elle ne touche pas au

fardeau de la preuve et n'implique nullement un renversement de celui-ci. C'est dans le cadre de l'appréciation des preuves que le juge se prononcera sur le résultat de la collaboration de la partie adverse ou qu'il tirera les conséquences d'un refus de collaborer à l'administration de la preuve (ATF 119 II 305). c) En l'espèce, pour se prémunir contre le risque d'échec de la preuve de la notification, le bailleur a communiqué l'avis comminatoire sous pli recommandé, ce qui est suffisant au regard de la jurisprudence précitée (cf. TF 4A_250/2008 du 18 juin 2008 c. 3.2.1). L'appelant fait valoir qu'il était provisoirement absent à l'étranger durant le mois d'octobre 2013 et qu'il avait pris soin de charger son épouse et les membres de sa famille de relever son courrier. Comme pour le cas d'un avis de retrait censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres, aussi longtemps qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des employés de la poste, il incombe à la partie qui se prévaut de l'irrégularité de la notification d'en rapporter la preuve. L'appelant ne fait pas valoir des circonstances propres à retenir un

- 10 - comportement incorrect des employés de la poste et on ne peut en retenir au vu du dossier, en particulier du relevé « Track and Trace » produit par l'intimée. Tout porte à croire qu'un membre de la famille de l'appelant s'est chargé de réceptionner le courrier litigieux qui lui était destiné et qu'il devait s'attendre à recevoir. Dans ces conditions on peut retenir, eu égard à la jurisprudence sur les faits négatifs et au devoir de collaboration qui en découle à la charge de l'appelant, qu'au terme de l'appréciation des preuves, celui-ci n'a pas rendu vraisemblable qu'il n'avait pas reçu le courrier litigieux. Quant à l'acharnement du bailleur que l'appelant fait valoir, il n'est pas décisif s'agissant de la notification et de la preuve de celle-ci. Le grief de l'appelant doit dès lors être rejeté. 4. a) Dans un second moyen, l'appelant reproche au premier juge une mauvaise application de l'art. 257d CO. Selon lui, pour être valable, l'avis comminatoire devait clairement distinguer les montants permettant l'application de l'art. 257d CO des autres créances du bailleur envers le locataire. Or, en exigeant le paiement de frais de mise en demeure de 50 fr. en sus du loyer impayé, le bailleur aurait rendu impossible pour le locataire de déterminer la somme exacte dont il devait s'acquitter pour éviter la résiliation de son bail, de sorte que l'avis comminatoire et la résiliation du bail étaient invalides. b) Si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO et d'autres qui la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (Lachat, op. cit., p. 666; CACI 30 mai 2011/97; CREC 125 mars 2010/151). Les frais de commandement de payer et le dommage réclamés en application de l'art. 106 CO ne peuvent être compris dans la mise en demeure (Higi, Zürcher Kommentar, n. 25 ad art. 257d CO; Wessner,

- 11 - L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, 9ème séminaire sur le droit de bail, p. 18; CREC I 9 décembre 2010/649). De même, la sommation portant sur un montant largement disproportionné (presque du simple au double) par rapport à celui pour lequel elle aurait dû être notifiée rend le congé inefficace et l'expulsion infondée. En effet, le locataire « moyen » qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact. L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un professionnel de l'immobilier, de procéder correctement (CREC I

18 janvier 2006/89 c. 3). c) En l'espèce, contrairement à ce que laisse entendre l'appelant, la mise en demeure distingue clairement les trois postes suivants : loyer commercial par 3'025 fr., acompte de chauffage par 150 fr. et frais de mise en demeure par 50 fr., le total de 3'225 fr. figurant dans le bulletin de versement. On ne se trouve pas en l'espèce dans le cadre d'un congé inefficace car reposant sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer qui est effectivement dû. En outre, l'appelant, qui exploite un café-restaurant dans les locaux litigieux, ne peut être considéré comme un locataire « moyen », incapable de faire la part des choses à la réception de ladite mise en demeure, ni d'emblée dissuadé de payer la totalité du montant réclamé qui, au regard de la modicité des frais de mise en demeure par 50 fr., ne saurait être tenu pour exagéré. La sommation ne peut pas non plus être considérée comme rendant le congé abusif au sens des art. 271 ss CO. En l'espèce, il aurait suffi de retrancher montant de 50 fr. de la sommation litigieuse. Mal fondé, le grief de l'appelant doit être rejeté.

- 12 - 5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif accordé à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens. Par ces motifs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant Y._____. IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe à Y._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à [...] (un local commercial d'environ 100 m2,

- 13 - deux WC Homme et un WC Femme + un local avec deux lavabos, un WC privé + un local pour bureau au rez-de-chaussée + une cave pour le compresseur du bar). V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 30 juillet 2014 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - Me Christian Dénériaz, avocat (pour Y._____), - Me Philippe Conod, avocat (pour T._____. La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur

- 14 - litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois. La greffière :

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