

VD_GERICHTE JL15.039772 vom 1. März 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-03-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL15.039772

FR: VD_GERICHTE JL15.039772 du 1 mars 2016

IT: VD_GERICHTE JL15.039772 del 1 marzo 2016

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL15.039772-152008 130 CO UR D'APPEL CIVIL E

Arrêt du 1er mars 2016

Composition : M. ABRECHT, président M. Colombini et Mme Charif Feller, juges
Greffière : Mme Pache ***** Art. 257d CO ; 257 CPC Statuant sur l'appel interjeté par J. _____, à Lausanne, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 12 novembre 2015 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec W. _____, à Lausanne, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 1105

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 12 novembre 2015, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à J. _____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 10 décembre 2015 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (local commercial d'environ 150 m² à usage de café- restaurant au rez inférieur et une cave au sous-sol) (I), réglé le sort des frais judiciaires et des dépens (II à IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V). En droit, le premier juge a considéré que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été payé par la partie locataire dans le délai comminatoire de trente jours imparti par la mise en demeure qui lui avait été notifiée à forme de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), de sorte que le congé, bien que contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, avait été valablement donné, aucun motif d'annulabilité n'étant rendu vraisemblable. Au demeurant, le premier juge a considéré qu'il était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC. B. a) Par acte du 30 novembre 2015, J. _____ a interjeté appel contre l'ordonnance précitée, concluant, sous suite de frais, principalement au rejet du cas clair et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle instruction et nouveau jugement et, subsidiairement, à la réforme de l'ordonnance entreprise en ce sens que la requête d'expulsion soit purement et simplement rejetée, l'appelant ne devant pas quitter les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Lausanne, pour le 10 décembre 2015 à midi. A l'appui de son appel, il a produit un onglet de pièces sous bordereau.

- 3 - b) Par réponse du 18 février 2016, l'intimé W. _____ a conclu, sous suite de frais, à l'irrecevabilité de l'appel et à la confirmation de l'ordonnance entreprise. C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier : 1. Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 15 avril 1999, le bailleur [...] SA a remis en location à J. _____ un local d'environ 150 m² à usage de café-restaurant (Bar à l'enseigne « [...] ») au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à [...], à Lausanne. Le loyer net prévu était de 2'767 fr. par mois, a compte de chauffage et forfait d'eau chaude par 165 fr. en sus. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, soit du 1er mai 1999 au 30 septembre 2004, renouvelable aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins

une année à l'avance pour la prochaine échéance, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans. Par formule officielle du 21 février 2008, le bailleur a notifié à J. _____ une hausse de loyer, le montant du loyer net étant, dès le 1er avril 2008, augmenté à 3'093 fr. par mois, acompte de chauffage et forfait d'eau chaude par 165 fr. en sus. 2. W. _____ est devenu propriétaire de l'immeuble sis [...], à Lausanne, le 12 avril 2010. 3. Par un avenant au bail à loyer du 19 octobre 2011, J. _____ et W. _____ sont notamment convenus que l'acompte de chauffage serait fixé à 265 fr. et le forfait d'eau chaude à 35 fr. par mois dès et y compris le 1er octobre 2011 et que le loyer mensuel net serait fixé à 3'350 fr. du 1er octobre 2011 au 30 septembre 2012, à 3'450 fr. du 1er octobre 2012 au 30

- 4 - septembre 2013, à 3'550 fr. du 1er octobre 2013 au 30 septembre 2014 et à 3'650 fr. du 1er octobre 2014 au 30 septembre 2015. Par un second avenant du 3 février 2014, les parties ont prévu que la date d'entrée en vigueur du 3e échelon du loyer, initialement fixée au 1er octobre 2013, serait reportée au 1er juin 2014. Le 18 septembre 2014, la gérance X. _____, qui représentait W. _____, a augmenté l'acompte mensuel de chauffage à 330 fr. dès le 1er novembre 2014. 4. Par courrier du 10 décembre 2014, X. _____ a informé J. _____ que son loyer était payé au 30 novembre 2014 seulement. Ainsi, un délai de trente jours lui a été fixé pour verser la somme de 4'015 fr., soit le loyer ainsi que les charges pour le mois de décembre 2014, le locataire étant averti qu'à défaut de paiement dans le délai, son bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. Ensuite de la sommation précitée, J. _____ a procédé aux paiements suivants en faveur de X. _____ : - 7 janvier 2015 : 4'015 fr. - 30 janvier 2015 : 4'015 fr. - 5 mars 2015 : 4'015 fr. - 9 avril 2015 : 4'015 fr. - 8 mai 2015 : 4'015 fr. 5. Par courrier recommandé du 9 juin 2015, X. _____ a mis en demeure J. _____ de lui verser, dans un délai de trente jours, un montant total de 8'030 fr., correspondant au loyer et aux charges du local commercial pour les mois de mai et juin 2015, faute de quoi le contrat de bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO. Cet avis comminatoire a été retiré par le locataire le 10 juin 2015. J. _____ a procédé au paiement d'une somme de 4'015 fr. en faveur de X. _____ en date du 19 juin 2015.

- 5 - 6. Le locataire n'ayant pas payé l'entier de l'arriéré réclamé dans le délai imparti, le bailleur lui a signifié, par formule officielle du 14 juillet 2015 adressée sous pli recommandé le même jour, la résiliation du contrat de bail relatif au local commercial pour le 31 août 2015. Cet acte a été notifié à l'intéressé le 15 juillet 2015. Le 20 juillet 2015, [...] a envoyé à J. _____ un avis d'annulation portant sur un paiement de 4'015 fr. en faveur de X. _____ qui aurait dû être exécuté le 8 juillet 2015. Le 31 juillet 2015, J. _____ a payé la somme de 4'015 fr. à X. _____. Il s'est par la suite acquitté des sommes suivantes en faveur de la gérance : - 3 août 2015 : 4'015 fr. - 20 août 2015 : 4'015 fr. - 31 août 2015 : 4'015 fr. - 30 septembre 2015 : 4'015 fr. - 30 octobre 2015 : 4'015 fr. 7. Le 17 septembre 2015, le bailleur a saisi le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le Juge de paix) d'une requête en cas clair tendant à faire prononcer l'expulsion du locataire des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment sis à [...] à Lausanne. Par correspondance du 18 septembre 2015, le Président de la Commission de conciliation en matière de baux du district de Lausanne a informé le Juge de paix qu'il avait été saisi d'une requête en annulation du congé présentée par J. _____. Il a également indiqué que la Commission n'entendait pas examiner la requête en annulation avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion. 8. Une audience s'est tenue le 12 novembre 2015 devant le Juge de paix en présence du mandataire de W. _____ ainsi que de J. _____, qui

comparaissait personnellement.

- 6 - En droit : 1. 1.1 Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer (art. 257d CO). 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. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52 consid. 1a). En l'espèce, le loyer mensuel étant de 4'015 fr., charges comprises, la valeur litigieuse est sans conteste supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

- 7 - 1.2 L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Formé en temps utile (art. 314 al. 1 CPC), par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; cf. CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a). En l'espèce, les pièces produites par l'appelant figuraient déjà toutes au dossier de première instance. Elles sont donc recevables. 3. 3.1 L'appelant reproche au premier juge de ne pas avoir tenu compte des quittances produites en première instance, justifiant qu'il n'était pas en demeure dans le paiement de son loyer. Il fait valoir que les loyers des mois de mai et juin 2015 auraient été payés les 8 mai et 19 juin 2015. Au surplus, l'appelant prétend qu'au vu de ses griefs, les conditions du cas clair ne seraient pas réalisées, l'état de fait étant litigieux et ne pouvant être immédiatement prouvé.

- 8 - 3.2 3.2.1 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). 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 consid. 3.3.1 ; SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1). Le seul fait que le juge doive requérir la production de certaines pièces ne permet pas d'exclure la protection en cas clair (CACI 29 mars 2012/157). La preuve des dettes de loyer et de frais accessoire contractées par le locataire s'apporte en principe par titres, et celle des paiements exécutés en vue d'éteindre ces dettes s'apporte aussi de cette manière. Lorsque les documents produits par les parties sont insuffisants à amener une certitude dans un sens ou dans l'autre, le juge peut raisonnablement présumer qu'un interrogatoire des parties et l'audition d'un témoin ne permettraient pas non plus d'élucider précisément et sûrement les dettes encore dues, le cas échéant, au jour de la sommation. Ainsi, les faits décisifs ne peuvent pas être immédiatement prouvés aux termes de l'art. 257 al. 1 let. a CPC (TF 4A_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 6). 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

- 9 - mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_310/2013 du 19 novembre 2013 consid. 2 ; TF 4A_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2). Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziiert und schlüssig »), qui ne peuvent être écartées immédiatement (mais rendent au contraire crédible qu'une administration des preuves « complexe » – par la réquisition de pièces, l'audition de témoignages ou encore la mise en œuvre d'une expertise – sera nécessaire pour trancher la question : cf. Bohnet, Le défendeur et le cas clair, in Newsletter bail.ch, décembre 2012) et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1 ; ATF 141 III 262 consid. 4.2.1). 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, ibidem ; Bohnet, note in RSPC 2013 p. 140 ; CREC 30 juillet 2013/251 ; CACI 4 mars 2014/98, CdB 2014 p. 119 ; TF 4A_418/2014 du 18 août 2014 consid. 3). 3.2.2 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 ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2).

- 10 - Il y a un retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_566/2011

du 6 décembre 2011 consid. 3.1 ; CREC I 25 mars 2010/151). C'est à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée – et objecte ainsi le fait qu'elle est éteinte – de prouver cette exécution (ATF 128 III 271, JdT 2003 I 606 consid. 2a/ aa). Il appartient ainsi au débiteur de prouver l'extinction de son obligation, notamment par paiement (CACI 4 février 2014/62, CdB 2014 p. 52 ; CACI 13 mars 2014/121). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 II 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (cf. notamment TF 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65ss). A contrario, le congé donné en application de l'art. 257d CO est nul lorsque le locataire a payé l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire de 30 jours. La nullité vaut a fortiori lorsque le locataire était à jour dans le paiement de ses loyers lorsqu'il a reçu l'avis comminatoire (CREC I 14 juin 2010/317). De même, l'avis comminatoire est dépourvu d'effets s'il porte sur un loyer qui n'est pas encore échu (CREC I 25 mars 2010/151). La jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31 ; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf. citées). Elle a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 2.2), mais que tel n'était pas le cas lorsque le retard était de plus de deux semaines (TF 4A_493/2007 du 4 - 11 - février 2008 consid. 4.2.5) ou de huit jours (TF 4a_549/2013 du 7 novembre 2013, confirmant l'arrêt CACI du 2 octobre 2013/518).

3.3 En l'espèce, il ressort des pièces produites qu'à l'échéance du délai de 30 jours fixé par l'avis comminatoire du 9 juin 2015, soit le 10 juillet 2015, les loyers en souffrance des mois de mai et juin 2015 n'avaient pas été payés. En effet, l'appelant a payé ses loyers de janvier 2015 à avril 2015 en fin de mois ou le mois suivant au lieu de les régler en début de mois. L'appelant a certes allégué avoir payé par virement postal les loyers des mois de décembre 2014 et janvier 2015, mais il n'a produit qu'une seule quittance pour cette période, datée du 7 janvier 2015, qui concerne donc le mois de décembre 2014. Il en résulte que le paiement intervenu le 30 janvier 2015 venait solder le mois de janvier. Ainsi, l'appelant a payé le loyer de février 2015 le 5 mars 2015, le loyer de mars 2015 le 9 avril 2015 et le loyer d'avril 2015 le 8 mai 2015. Il a ensuite payé le loyer de mai 2015 le 19 juin 2015 et le loyer de juin 2015 le 31 juillet 2015, étant précisé qu'un ordre de paiement prévu pour le 8 juillet 2015 n'a pas pu être exécuté. La demeure de l'appelant est ainsi corroborée par le laps de temps qui s'est écoulé entre son paiement du 8 mai 2015, celui du 19 juin 2015 et enfin celui du 31 juillet 2015, alors que l'avis comminatoire – dont la teneur n'a au demeurant pas été contestée – datait du 9 juin 2015 et que le délai de trente jours imparti dans cet avis venait à échéance le 10 juillet 2015. Au surplus, la demeure de l'appelant est attestée par les trois paiements effectués au mois d'août 2015, soit le 3 août 2015 pour le mois de juillet 2015, le 20 août pour le mois d'août 2015 et, enfin, le 31 août pour le mois de septembre 2015. Ce procédé a du reste permis à l'appelant de reprendre dès cette dernière date le paiement par avance des loyers des mois suivants. Il s'ensuit que l'avis comminatoire du 9 juin 2015, tout comme la résiliation de bail notifiée le 15 juillet 2015, étaient fondés, dès lors que les loyers en souffrance pour les mois de mai et juin 2015 n'ont pas été réglés à l'échéance du délai comminatoire le 10 juillet 2015.

- 12 - 4. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 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]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant doit à l'intimé de pleins dépens, qui peuvent être arrêtés à 800 fr., débours et TVA compris (art. 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]). Par ces motifs, la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à J. _____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (local commercial d'environ 150 m² à usage de café-restaurant au rez inférieur et une cave au sous- sol).

- 13 - IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelant J. _____. V. L'appelant J. _____ doit verser à l'intimé W. _____ la somme de 800 fr. (huit cents francs), à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 1er mars 2016 Le dispositif du présent arrêt est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. Pascal Stouder (pour J. _____), - Mme Martine Schlaeppli (pour W. _____),

- 14 - et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Juge de paix du district de Lausanne. 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), le 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 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). La greffière :

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