

VD_GERICHTE JL15.042456 vom 17. Februar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-02-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL15.042456

FR: VD_GERICHTE JL15.042456 du 17 février 2016

IT: VD_GERICHTE JL15.042456 del 17 febbraio 2016

Erwägungen

E. 1

V. _____, bailleur, représenté par [...], d'une part, et G. _____, locataire, d'autre part, ont conclu, le 10 octobre 2014, un contrat de bail portant sur un appartement de 4,5 pièces, deux caves, une buanderie et un garage, sis [...], à Signy. Le loyer net, payable par mois d'avance, a été fixé à 3'900 francs. Le contrat a pris effet au 15 octobre 2014 pour finir le 31 octobre 2015 et, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties trois mois à l'avance, se renouvelait de plein droit aux mêmes conditions pour une année et ainsi de suite d'année en année.

E. 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). 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 - 5 - 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). Le loyer mensuel étant de 3'900 fr., la valeur litigieuse est dès lors manifestement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

E. 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. 311 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 1er décembre 2015/645 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a). Partant, les pièces produites sous bordereau du 25 janvier 2016 sont irrecevables, à l'exception de la pièce 1 (ordonnance attaquée).

- 6 - 3.

E. 2

Par courrier recommandé de son conseil du 19 juin 2015, V._____ a mis en demeure G._____ de payer dans les trente jours la somme de 19'500 fr. correspondant aux arriérés de loyer de l'appartement, dus pour les mois de mars à juillet 2015, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

E. 3

Par notification sur formule officielle adressée sous pli recommandé le 27 juillet 2015 à G._____, le bailleur, représenté par son conseil, a résilié le contrat de bail avec effet au 31 août 2015, en application de l'art. 257d CO.

E. 3.1

L'avis comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO est subordonné à l'exigence de la forme écrite, sous peine de nullité (Wessner, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, 2010, n. 16 ad art. 257d CO ; Higi, ZürcherKommentar, 1994, n. 35 ad art. 257d CO). Il doit ainsi respecter le prescrit des art. 12 à 15 CO en particulier s'agissant des exigences relatives à la signature (Bisang et al., SVIT-Kommentar, 2008, n. 24 ad art. 257d CO). Le délai comminatoire et le congé doivent être signifiés par écrit. Ils doivent donc être signés de la main du bailleur ou de son représentant (art. 14 al. 1 CO). La commination et la résiliation qui ne respectent pas cette règle de forme sont nulles (art. 266o CO). Sauf abus de droit, cette nullité peut être invoquée en tout temps (CACI 23 février 2012/91; CACI 2 août 2012/347). La signature par fac-simile est insuffisante à respecter la forme écrite d'une commination (CACI 1er décembre 2015/645). On doit admettre qu'il en est de même, en l'occurrence, s'agissant du duplicata produit pour la première fois en appel, ce d'autant que cette pièce est en principe irrecevable (consid. 2 supra).

E. 3.2

L'appelant invoque le formalisme excessif, la violation, par le premier juge, du fardeau de l'allégation et de la preuve – incombant à l'intimé – ainsi que du devoir de collaboration des parties. Il fait valoir que l'original signé de la commination a été adressé le 19 juin 2015 à l'intimé et que la juge de paix n'a jamais interpellé l'intimé sur cette question, ce dernier n'ayant par ailleurs jamais allégué ne pas avoir reçu un avis comminatoire signé. Selon l'appelant, la jurisprudence n'impose pas de conserver une photocopie des avis comminatoires signés. Le juge ne saurait prononcer l'expulsion en procédure de cas clair si le bailleur ne produit pas la sommation permettant de vérifier que les conditions légales sont

réalisées (CACI 6 décembre 2013/640). A cet égard, le juge n'est pas tenu d'inviter le bailleur à produire la sommation,

- 7 - la maxime inquisitoire étant inapplicable à la protection en matière de cas clairs dans les litiges relevant du bail à loyer (CACI 6 décembre 2013/640). La question se pose ainsi de savoir si le juge, qui n'a pas interpellé l'intimé sur la question de la sommation, pouvait « d'office » conclure à un vice de forme en examinant les pièces produites par le requérant qui n'établit pas être en possession d'une copie signée de la commination d'origine adressée à l'intimé. Contrairement à ce qui ressort de l'arrêt de la Cour de céans du 5 juin 2014 (n° 292), où il était question des conséquences de l'omission d'informer le locataire du loyer par formule officielle et où il a été admis que le premier juge avait, à tort, retenu d'office la nullité partielle du bail quant au montant du loyer puisqu'il appartenait au locataire de prendre l'initiative de contester le loyer initial, le droit privé ne prévoyant pas un contrôle d'office par une autorité des montants convenus (consid. 3c et la référence à l'ATF 137 III 547 consid. 2.3), il apparaît que le contrôle « d'office » de la réalisation des conditions de forme de la commination par le premier juge, soit de l'examen des pièces produites par le requérant à cet égard, ne prête pas le flanc à la critique, dès lors qu'il relève aussi de l'examen des conditions de réalisation du cas clair au sens de l'art. 257 CPC, comme énoncé. Il s'ensuit que les griefs invoqués par l'appelant à cet égard (formalisme excessif et violation du fardeau de l'allégation, de la preuve ainsi que du devoir de collaboration des parties) doivent être rejetés. L'appel devant être rejeté pour ce motif déjà, il est inutile d'examiner le second motif de rejet de la requête retenu par le premier juge (ordonnance, p. 3) relatif aux conséquences de l'inexigibilité du loyer du mois de juillet 2015 au moment de la mise en demeure. 4. Lorsque l'appel du bailleur contre un rejet de requête d'expulsion en procédure de cas clair est rejeté, il y a lieu de réformer d'office la décision en ce sens que la requête est déclarée irrecevable (CACI 31 mai 2012/249).

- 8 - Au regard des conclusions soulevées par le requérant auprès du premier juge (et en appel), il convient de préciser qu'il n'appartient pas au juge saisi d'une requête en cas clair d'instruire et de faire un tri entre les faits allégués pour déterminer ce qui doit être admis ou rejeté, les conclusions devant en effet pouvoir être admises dans leur intégralité, sous peine d'irrecevabilité (TF 4A_343/2014 du 17 décembre 2014 consid. 3.3, destiné à la publication; TF 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.3, SJ 2014 I p. 27). Ainsi, lorsqu'il y a lieu de refuser d'entrer en matière sur une partie des conclusions de la requête en cas clair, celle-ci doit être déclarée irrecevable dans son entier (CACI 13 mai 2013/257). 5. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée réformée d'office à son chiffre I en ce sens que la requête d'expulsion est irrecevable. L'ordonnance doit être confirmée pour le surplus. Les frais judiciaires de deuxième instance seront arrêtés à 795 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel.

E. 4

Le 2 octobre 2015, V. _____, agissant par l'intermédiaire de son conseil, a saisi la Juge de paix du district de Nyon d'une requête en cas clair au sens de l'art. 257 CPC tendant à faire prononcer l'expulsion de G. _____ de l'appartement occupé [...], à Signy.

E. 5

Par courrier du 16 octobre 2015, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon a porté à la connaissance

- 4 - de la Juge de paix qu'elle avait été saisie d'une requête en annulation de la résiliation de bail notifiée le 27 juillet 2015 à G._____.

E. 6

Le 8 novembre 2015, le locataire s'est déterminé sur la requête d'expulsion du bailleur, en concluant à ce qu'« une solution à l'amiable » soit trouvée « en vue d'une prolongation de ce bail jusqu'au moment où le propriétaire aimerait habiter lui-même dans sa villa ».

E. 7

Une audience s'est tenue en contradictoire le 8 janvier 2016 devant la Juge de paix. En droit : 1.

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