

# **VD\_GERICHTE JL15.047953 vom 7. Juni 2016**

VD Tribunal cantonal, 2016-06-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL15.047953](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL15.047953)

FR: VD\_GERICHTE JL15.047953 du 7 juin 2016

IT: VD\_GERICHTE JL15.047953 del 7 giugno 2016

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 16 octobre 2003, L. \_\_\_\_\_ SA a remis en location à K. \_\_\_\_\_ SA une surface administrative d'environ 112 m<sup>2</sup> au 1er étage de l'immeuble sis rue [...], à [...], ainsi que cinq places de parc extérieures n° 8-9-10-14-15. Le contrat a été conclu pour une durée initiale du 1er février 2004 au 31 janvier 2009, le bail se renouvelant par la suite aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre partie donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel, payable d'avance, a été fixé à 2'310 fr., acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 150 fr. et places de parc par 200 fr. compris. T. \_\_\_\_\_ a acquis la propriété de l'immeuble sus-mentionné le 3 janvier 2005.

- 4 - Depuis le 1er avril 2008, le loyer mensuel des locaux et des places de parc a été porté à 2'415 fr., acompte de chauffage et d'eau chaude compris. Par avenant du 11 février 2008, B. \_\_\_\_\_ SA a repris en qualité de locataire le bail à loyer aux mêmes conditions dès le 1er janvier 2008. Par un deuxième avenant du 20 janvier 2014, tous les droits et obligations du contrat de bail ont été transférés au locataire reprenant O. \_\_\_\_\_ SA dès le 1er janvier 2014.

### **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, 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

- 6 - 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 s'élevant à 2'415 fr., acompte de chauffage, eau chaude, frais accessoires et places de parc compris, la valeur litigieuse est 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 par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 ; 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'intimée sont nouvelles, partant irrecevables. 3.

- 7 -

### **E. 2**

Par courrier recommandé du 28 juillet 2015, le bailleur, par l'intermédiaire de R. \_\_\_\_\_ SA, a mis en demeure O. \_\_\_\_\_ SA de lui verser, dans un délai de trente jours, le montant de 2'465 fr. correspondant au loyer du mois de juin 2015 des bureaux (2'215 fr.) et des cinq places de parc (5 x 40 fr.), ainsi qu'à des frais de rappel par 50 fr., faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. Aucun paiement n'étant intervenu dans le délai imparti, le bailleur a signifié à la locataire, par formule officielle du 17 septembre 2015 adressée sous pli recommandé, la résiliation du contrat de bail pour le 31 octobre 2015. Cet acte a été notifié à l'intéressée le 18 septembre 2015.

### **E. 3**

Le 19 octobre 2015, O. \_\_\_\_\_ SA a adressé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon une requête en contestation d'une résiliation de bail commercial contre T. \_\_\_\_\_.

#### **E. 3.1**

L'appelante conteste l'appréciation du premier juge selon laquelle il n'y a pas de motif d'annulation du congé. Elle expose qu'elle a dûment invoqué devant la commission de conciliation la bonne foi de son administrateur unique, lequel, en raison de très importants soucis de santé, n'a pu régler le montant des loyers échus en temps utile. Elle fait en outre valoir qu'un congé est annulable s'il est contraire aux règles de la bonne foi, lorsqu'une incertitude subsiste quant au montant réellement dû pour éviter la résiliation, ce qui serait le cas en l'espèce.

#### **E. 3.2.1**

Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après 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, 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). L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable : il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (TF 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 5; TF 4C.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in Cahiers du Bail [CdB] 2000 p. 109; Wessner, Droit du bail à loyer, Zurich 2010, n. 17 ad art. 257d CO; Lachat, Le bail à loyer, 2e éd., 2008, p. 666; Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer, commentaire SVIT, Zurich 2011, n. 26 ad art. 257d CO). Lorsque la sommation mentionne, sans plus de renseignements, un montant sans rapport avec la somme effectivement due à titre de loyer et de charges, la mise en demeure ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision (TF 4A\_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3). Si le bailleur a plusieurs créances dont certaines ne permettent

- 8 - pas l'application de l'art. 257d CO tandis que d'autres 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 (TF 4A\_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2 et les réf. citées). 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 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait été finalement payé (TF du 27 février 1997 in CdB 3/97 pp. 65 ss). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF du 27 février 1997 précité in CdB 3/97 p. 65 consid. 2b; TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1; Lachat, op. cit., note infrapaginale 117 p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait, sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC, que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et les réf. citées). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175).

### **E. 3.2.2**

La requête d'expulsion en cas clair est recevable même lorsque le locataire a contesté la validité du congé et que la procédure en contestation est encore pendante. Le juge saisi en cas clair peut statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans qu'il doive surseoir à statuer

- 9 - jusqu'à droit connu sur la procédure en contestation de la validité du congé (ATF 141 III 262 consid. 3).

### **E. 3.2.3**

Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4). En particulier, 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).

### **E. 3.3**

En l'espèce, il est incontesté que le loyer pour le mois de juin 2015 était exigible et impayé au moment de l'envoi de l'avis comminatoire. Cet avis précisait expressément et sans aucune ambiguïté qu'il se rapportait au loyer impayé des bureaux par 2'215 fr. et des places de parc par 200 fr. (5 x 40 fr.). A réception, l'appelante ne pouvait avoir le moindre doute au sujet du bien-fondé et de l'exigibilité de cette créance de l'intimé. Peu importe qu'il ait pu exister un doute sur la validité de l'avis comminatoire s'agissant des frais de rappel : l'appelante ne pouvait ignorer la dette qu'elle devait en tout état de cause payer. Or, le montant de l'arriéré n'a pas été payé dans le délai imparti et l'appelante ne le conteste d'ailleurs pas. Le bailleur était donc fondé à résilier le bail. L'argument de l'appelante, selon lequel son administrateur unique a rencontré de très importants soucis de santé, n'entre pas en ligne de compte dans l'examen de la bonne foi pouvant conduire dans des circonstances très particulières à l'annulation du congé donné en cas de demeure du locataire. La question de savoir si l'appelante peut se prévaloir de ce fait à titre de motif humanitaire peut au demeurant rester

- 10 - indécise à ce stade de la procédure d'expulsion, au vu des principes énoncés à cet égard (cf. consid. 3.2.1). Pour le surplus, le délai de libération des locaux est conforme à la jurisprudence. L'appelante bénéficie d'ailleurs de facto d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif résultant ex lege de l'appel et du fait qu'un nouveau délai de libération devra être fixé ensuite du rejet de l'appel.

### **E. 4**

Le 9 novembre 2015, le bailleur a saisi le Juge de paix du district de Nyon d'une requête en cas clair tendant à faire prononcer l'expulsion de la locataire des locaux sis rue [...], à [...]. Par correspondance du 10 novembre 2015, le président de la commission de conciliation a informé le juge de paix qu'il avait été saisi

- 5 - d'une requête en annulation du congé et qu'il n'entendait pas examiner cette requête avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion. La locataire s'est déterminée par écriture du 12 février 2016. Une audience a eu lieu le 31 mars 2016, par défaut de la partie locataire. En droit : 1.

### **E. 4.1**

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. La cause sera renvoyée à la Juge de paix du district de Nyon pour qu'elle fixe à la locataire, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis rue [...], à [...].

#### **E. 4.2**

Une personne a droit à l'assistance judiciaire si elle ne dispose pas de ressources suffisantes et si sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (art. 117 CPC). En sa qualité de personne morale, l'appelante ne peut en principe pas prétendre à l'assistance judiciaire (TF 5A\_783/2015 du 15 janvier 2016 consid. 5 ; ATF 131 II 306 consid. 5.2.1 et 5.2.2 ; ATF 126 V 42 consid. 4). Afin de tenir compte d'avis divergents exprimés dans la doctrine, la jurisprudence n'a pas exclu l'octroi de l'assistance judiciaire à une personne morale si son seul actif est en litige et si les personnes physiques qui en sont les ayants droit économiques sont sans ressource. Cette éventualité a toutefois uniquement été réservée et, en interprétant strictement ces conditions, l'assistance judiciaire n'a pas pour autant été accordée à une personne morale (TF 4A\_665/2014 du 2 avril 2015 consid. 3 ; TF 1B\_522/2011 du 23 novembre 2011 consid. 2.1 ; ATF 119 Ia 337 consid. 4a-4e).

- 11 - En l'espèce, l'appelante se contente de renvoyer à la décision d'assistance judiciaire octroyée à S.\_\_\_\_\_ personnellement en première instance, en indiquant que cette assistance a été octroyée au vu de la situation obérée de la société. Ce faisant, elle ne démontre pas à satisfaction de droit que son seul actif serait en litige et que la personne physique qui en est l'ayant droit serait sans ressource. Quoi qu'il en soit, la requête d'assistance judiciaire de l'appelante – à supposer qu'elle ait pu être octroyée nonobstant sa qualité de personne morale – doit être rejetée, dès lors que l'appel était d'emblée dépourvu de chances de succès.

#### **E. 4.3**

Les frais judiciaires de deuxième instance, 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]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé ayant déposé une réponse spontanée sans y avoir été invité.

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