

VD_GERICHTE JL15.048661 vom 2. Februar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-02-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL15.048661

FR: VD_GERICHTE JL15.048661 du 2 février 2016

IT: VD_GERICHTE JL15.048661 del 2 febbraio 2016

Erwägungen

E. 1

[...] SA – dont les actifs et passifs ont été repris par la requérante U. _____ AG – et les intimés S. _____ et C. _____ étaient liés par quatre contrats de bail portant respectivement sur un appartement de 5 pièces situé au 2e étage d'un immeuble sis [...] à [...], une place de parc extérieure n° 4, un garage-box n° 13, et un deuxième garage-box n° 4 (recte : n° 12), tous sis à la même adresse. Les contrats, établis le 30 juin 2009, respectivement le 1er juillet 2008 pour le garage- box n° 13, et signés les 10 et 8 juillet 2009 par la partie bailleuse et locataire (à une date inconnue pour le garage-box n° 13 dès lors qu'il manque – notamment – la dernière page du contrat), devaient entrer en vigueur le 1er mai 2009 (15 juillet 2008 pour le garage-box n° 13) pour une durée indéterminée. Pour ces quatre objets, les loyers étaient fixés, selon les contrats, à 1'930 fr., respectivement 70 fr. et 150 fr. par garage-box.

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 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. Ia). En l'espèce, le seul loyer mensuel de l'appartement étant de 1'930 fr., 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).

- 6 -

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.

E. 2

Par courriers recommandés du 12 août 2015 adressés à chacun des locataires, plis retirés le lendemain, la Société [...] AG, déclarant agir « au nom et pour le compte du bailleur », leur a imparti un délai de trente jours pour s'acquitter d'un montant de 2'150 fr. correspondant « au(x) loyer(s) » du mois d'août 2015, avec l'indication qu'à défaut de paiement dans les trente jours suivant la notification du rappel, le bailleur résilierait le contrat de bail à loyer en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

E. 2.1

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 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI

E. 2.2

En l'espèce, C._____ a joint à son acte d'appel diverses pièces – une lettre, datée du 10 décembre 2015, adressée au mandataire de la bailleuse, un extrait de son casier judiciaire, un extrait de l'office des poursuites et trois bulletins de salaire – qu'elle n'avait pas produites en première instance et qui sont donc irrecevables. Elles ne sont au demeurant pas déterminantes pour le sort de la cause. 3.

E. 3

Par courriers recommandés du 24 septembre 2015, retirés par C._____ le 25 septembre 2015 et par S._____ le 29 septembre 2015, la partie bailleuse leur a signifié, au moyen de la formule officielle, la résiliation des contrats de bail relatifs à l'appartement et à la place de parc n° 4, avec effet au 31 octobre 2015. Par courriers recommandés du 25 septembre 2015, retirés par C._____ le 28 septembre 2015 et par S._____ les 29 et 30 septembre

- 4 - 2015, la partie bailleuse leur a signifié, au moyen de la formule officielle, la résiliation du contrat de bail relatif au garage-box n° 4 (recte : n° 12), avec effet au 31 octobre 2015. Par courriers recommandés du 28 septembre 2015, retirés par C._____ le 29 septembre 2015 et par S._____ les 30 septembre et 1er octobre 2015, la partie bailleuse leur a signifié, au moyen de la formule officielle, la résiliation du contrat de bail relatif au garage-box n° 13, avec effet au 31 octobre 2015.

E. 3.1

L'appelante ne soutient pas que la décision serait mal fondée. Elle fait seulement valoir qu'elle a passé par une phase financière difficile, mais qu'elle a réussi à régulariser le retard de loyer « dans un délai

- 7 - raisonnable », qu'elle est désormais à jour, qu'elle a trois enfants, que l'on est en hiver, que le délai imparti pour se reloger est très bref et qu'elle souhaite conserver son appartement.

E. 3.2.1

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). 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. 65 ss). Selon la doctrine, l'art. 257d CO est une disposition absolument impérative, sauf en ce qui concerne les délais qui peuvent être prolongés en faveur du locataire (Lachat, *Le Bail à loyer*, 2008, p. 674 n. 2.3.12 ; Higi, *Zürcher Kommentar*, 1994, n. 4 ad art. 257d CO). Compte tenu du motif qui justifie la résiliation du contrat et du fonctionnement de l'art. 257d CO, qui accorde un sursis au locataire dans le paiement du loyer, l'annulation d'un congé donné sur cette base ne doit être admise que restrictivement, seulement dans des circonstances particulières: ainsi, la jurisprudence a-t-elle admis l'annulation lorsque le montant en cause est insignifiant, par exemple une vingtaine de francs, ou que le retard est de peu d'importance, un ou deux jours par exemple (Wessner, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, 2010, n. 43 ad art. 257d et

- 8 - les références citées). 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, arrêt du 27 février 1997 précité, consid. 2b, p. 68 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2e éd., Lausanne 2008, 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 la 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*, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme], p. 196 et références). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 27 mars 2014/160 et références).

E. 3.2.2

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 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

- 9 - 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 (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 et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 141 III 262 consid. 4.2.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315). 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 ; TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, destiné à la publication). 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, Le défendeur et le cas clair, Newsletter Bail.ch décembre 2012 ; 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). 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 11 302 consid. 3). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité en tenant compte 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 141 III 262 consid. 4.2.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2 ; TF 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1 ; TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315).

- 10 -

E. 3.3

En l'espèce, il n'est pas déterminant de savoir si et à quelle date l'appelante a « désormais » payé les loyers en retard, ce fait – non établi formellement – ne permettant pas de remettre en cause le bien-fondé de l'ordonnance querellée. L'appelante ne conteste pas avoir laissé impayé jusqu'au 13 septembre 2015 au moins un montant de 2'150 fr. correspondant aux loyers d'août des trois objets (un appartement, une place de parc extérieure et un garage-box) dont l'expulsion est demandée. Il ne s'agit pas d'un montant dérisoire et le retard n'est pas limité à quelques jours. Par ailleurs, le délai pour quitter les locaux imparti

par le premier juge – 23 jours compte tenu de la date de notification de son ordonnance et sans compter le jour du départ – est suffisant. La locataire a au demeurant obtenu un délai supplémentaire du fait de l'effet suspensif lié à l'appel. L'intérêt du locataire à la continuation du contrat n'entre pas dans les circonstances qui permettent de considérer que le congé serait annulable. Les conditions formelles de la résiliation fondée sur l'art. 257d CO étant réalisées – ce qui n'est au demeurant pas contesté par l'appelante –, c'est à bon droit que le premier juge a constaté que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC et que la requête devait être admise. 4. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il y a lieu de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe [...], à [...]. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC)

- 11 - Il n'y a pas matière à allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

E. 4

Le 27 octobre 2015, C. _____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une requête en « annulation de congé, prolongation du bail », expliquant avoir reçu une résiliation de bail et réglé le loyer impayé « entre-temps ».

E. 5

Le 10 novembre 2015, U. _____ AG a saisi la Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud d'une requête de protection pour les cas clairs (art. 257 CPC), sollicitant l'expulsion de la partie locataire des quatre objets loués avec effet immédiat et les mesures d'exécution nécessaires. Le 11 novembre 2015, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a avisé la Juge de paix qu'elle examinerait la requête dont elle était saisie une fois connue l'issue de la procédure d'expulsion. La Juge de paix a tenu audience le 13 janvier 2016 en présence d'un représentant de la requérante et, pour la partie intimée, de C. _____. S. _____ ne s'est pas présenté, bien que régulièrement assigné. La partie bailleuse a retiré sa requête en tant qu'elle portait sur le garage-box n° 12. Elle a expliqué que le montant impayé de 2'150 fr. se composait des loyers de l'appartement par 1'930 fr., de la place de parc extérieure par 70 fr. et du garage-box n° 13 par 150 francs. L'intimée a admis ne pas avoir payé le montant de 2'150 fr. dans le délai comminatoire.

- 5 - En droit : 1.

E. 10

juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a).

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