

VD_GERICHTE JL15.050158 vom 6. Oktober 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-10-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL15.050158

FR: VD_GERICHTE JL15.050158 du 6 octobre 2016

IT: VD_GERICHTE JL15.050158 del 6 ottobre 2016

Erwägungen

E. 3

; JT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération 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 138 III 123 consid. 2.1.2).

E. 3.1

L'appelante fait grief au premier juge d'avoir considéré que le laps de temps écoulé entre la résiliation des baux – en soi valable – du 18 juillet 2014 et la requête d'expulsion du 16 novembre 2015 rendait envisageable la conclusion de nouveaux baux par actes concluants, de sorte que sa requête en cas clair devait être déclarée irrecevable. Elle expose que l'intimée aurait saisi la Commission de conciliation immédiatement après la résiliation et que, dans le cadre de cette procédure, elle aurait elle-même pris des conclusions en validation des congés et en expulsion, ce qui serait étayé par le fait que l'intimée aurait ensuite adressé sa demande au Juge de paix, et non au Tribunal des baux. La procédure se serait ensuite prolongée par l'appel de l'intimée auprès de la Cour d'appel de céans, puis par la décision de jonction rendue par le Juge de paix, finalement annulée par la Chambre des recours civile. Dès lors, dans ces circonstances, aucun élément ne rendrait envisageable la conclusion de nouveaux baux par actes concluants. L'intimée ne l'aurait au demeurant elle-même jamais plaidé, reconnaissant au contraire ne pas s'être acquittée des loyers.

E. 3.2

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). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire ensuite d'une résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO 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

- 8 - la doctrine (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1). L'expulsion requise en cas clair n'est pas soumise au préalable de conciliation (cf. art. 198 let. e CPC ; ATF 132 III 747 consid. 6.4). Si les conditions de l'expulsion sont remplies, le juge donne l'ordre au locataire d'évacuer les lieux, étant précisé que 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. En effet, il ne suffit pas que le locataire, après l'introduction d'une requête en évacuation par le bailleur, ouvre action en constatation de ses prétendus droits contractuels sur la chose louée pour priver, ipso facto, le juge saisi en procédure sommaire de sa compétence d'examiner si les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC sont réunies ou non (TF 4A_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2.2). Le juge saisi en cas clair peut statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans qu'il doive surseoir à statuer jusqu'à droit connu sur la procédure en contestation de la validité du congé (ATF 141 III 262 consid. 3 ; cf. Bohnet, Procédure en annulation du congé et cas clair en expulsion, Newsletter Bail.ch septembre 2015). L'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1, SJ 2012 I 120), notamment sur la base des moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections ; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. De plus, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexacts. Ce n'est dès lors que si le défendeur fait valoir des moyens – objections ou exceptions – qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexe, que la protection doit être refusée. Autrement dit, le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que

- 9 - d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat (CACI 18 août 2011/199, JdT 2011 III 146). 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 II 302 consid.

E. 3.3

Selon la jurisprudence, la conclusion par actes concluants, conformément à l'art. 1 al. 2 CO, d'un nouveau bail à la suite d'une résiliation suppose que, durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. La conclusion tacite d'un bail ne peut être admise qu'avec prudence (TF 4C.441/2004 du 27 avril 2005 consid. 2.1 et les réf. ; ATF 119 II 147 consid. 5, JdT 1994 I 205 ; TF 4A_701/2015 du 26 janvier 2016 consid. 2.2.2). A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances (TF 4A_247/2008 du 19 août 2008, CdB 2008 p. 117). Il a été jugé que l'existence d'un bail tacite au-delà de l'échéance d'un bail de durée déterminée ou indéterminée est conditionnée au fait que le locataire jouisse des locaux durant de nombreux mois et que le bailleur encaisse le loyer sans remarque particulière ; une tolérance temporaire ou l'acceptation de quelques versements à titre de loyers ne sont pas suffisants. Une période de deux mois et demi est en elle-même insuffisante, étant précisé que l'élément temporel n'est pas à lui seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite : il convient de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas

- 10 - pendant une période prolongée, soit de quelques mois (CdB 2003 p. 19 consid. II/b et la doctrine citée). Cette jurisprudence, confirmée ultérieurement (CREC I 18 avril 2005/219 ; CREC I 14 juillet 2008/342), a été approuvée par Wessner, qui l'a du reste inspirée, et

rappelle lui aussi qu'on ne peut admettre la conclusion d'un bail tacite que si, durant plusieurs mois, le locataire reste en jouissance de la chose louée et que le bailleur continue à encaisser régulièrement le même loyer, sans formuler de réserve ou de remarques (DB 16/2004, pp. 12-13, no 3 avec références ; CACI 12 août 2013/425). Dans un cas où le bailleur avait requis l'expulsion peu après la résiliation, la Cour d'appel civile a considéré que le fait qu'une procédure ait été pendante était suffisant, au regard de la jurisprudence publiée aux ATF 119 II 147, pour exclure la reconduction tacite du bail, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur d'exprimer des réserves à la réception des loyers (CACI 1er septembre 2011/226, confirmé par TF 5A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 9).

E. 3.4

En l'espèce, il n'est pas contesté qu'à l'échéance du délai comminatoire de trente jours imparti par l'appelante à l'intimée le 13 juin 2014, celle-ci ne s'est pas acquittée des loyers dus à hauteur de 34'130 francs. Les résiliations adressées le 18 juillet 2014 pour le 31 août 2014 étaient donc valables, ce que le premier juge a du reste relevé. A cet égard, le motif invoqué par l'intimée, tiré du retard de paiement pour cause de vente de son fonds de commerce, ne saurait faire obstacle à l'expulsion en cas clair, de même que le paiement des loyers les 4, 6 et 8 août 2014, intervenu trop tard pour remettre en cause la validité des résiliations. Reste à déterminer si, comme l'a considéré le premier juge, le fait que la requête d'expulsion n'ait été déposée que le 16 novembre 2015 laisse envisager la conclusion de nouveaux baux par actes concluants. A ce propos, il faut relever que les résiliations du 18 juillet 2014 ont été contestées par l'intimée devant la Commission de - 11 - conciliation le 12 août 2014. Dans le cadre de cette procédure, l'appelante a à plusieurs reprises pris des conclusions en validation des congés et en expulsion de la locataire : dans ses courriers des 23 janvier et 7 avril 2015, comme l'intimée l'a elle-même invoqué dans sa demande simplifiée du 28 mai 2015, et lors de l'audience devant la Commission de conciliation du 11 mars 2015, comme le premier juge l'a lui-même relevé dans sa décision de jonction du 23 février 2016. Cet élément est en outre étayé par le fait qu'ensuite de l'échec de la conciliation, l'intimée a déposé sa demande simplifiée devant le Juge de paix, alors que si l'appelante n'avait pas pris de conclusions en expulsion, elle aurait dû saisir le Tribunal des baux. La procédure en contestation des résiliations s'est ensuite prolongée, notamment du fait de l'appel interjeté par l'intimée contre la décision d'irrecevabilité du premier juge du 19 août 2015 – rejeté par la Cour d'appel de céans – et de la décision de jonction du premier juge du 23 février 2016, finalement annulée par la Chambre des recours civile sur recours de l'appelante. Dans ces circonstances, il n'est pas possible de considérer que l'appelante est restée inactive entre les résiliations du 18 juillet 2014 et la requête d'expulsion du 16 novembre 2015. Bien au contraire, il faut relever que dès l'été 2014, les parties ont été impliquées dans une procédure de contestation des résiliations ouverte par l'intimée le 12 août 2014, au cours de laquelle l'appelante a systématiquement pris des conclusions en expulsion. Dès lors, la position de la bailleuse ayant toujours été claire, la question de la conclusion de nouveaux baux par actes concluants ne saurait être envisagée. En outre, le seul fait que les loyers aient été payés pendant un certain temps, soit jusqu'en avril 2015, n'est pas non plus suffisant à cet égard. Sous réserve du cas de conclusion tacite d'un nouveau contrat, hypothèse qui vient d'être niée, le droit de demander l'expulsion n'est pas soumis à un délai de péremption. L'état de fait et la situation juridique étant clairs, il incombait au premier juge de prononcer l'expulsion de la locataire.

E. 4

Il découle des considérants qui précèdent que l'appel doit être admis et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens qu'ordre est donné à Q. _____ SA de libérer les quatorze appartements et les dix places de

- 12 - parc intérieures loués à [...], à Lausanne, l'huissier de paix étant à défaut chargé de l'exécution forcée, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et le concours des agents de la force publique. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 560 fr., doivent être mis à la charge de la partie locataire, et celle-ci doit verser à la partie bailleresse une indemnité de 2'000 fr. à titre de dépens. Q. _____ SA versera donc à D. _____ la somme de 2'560 fr. à titre de dépens et de remboursement des frais judiciaires de première instance. Conformément à la pratique constante de la Cour d'appel de céans (cf. p. ex. CACI 7 février 2014/66), il y a lieu de renvoyer la cause au premier juge afin qu'il fixe à l'intimée, une fois les considérants écrits de l'arrêt envoyés pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'341 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci versera à l'appelante une indemnité de 1'659 fr. à titre de dépens (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]). L'intimée versera donc la somme totale de 3'000 fr. à l'appelante à titre de dépens et de remboursement des frais judiciaires de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC). Le dispositif envoyé ne faisant par erreur pas mention du fait que l'arrêt motivé est exécutoire, il sera rectifié d'office en ce sens (art. 334 al. 1 CPC).

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