

VD_GERICHTE JL16.007001 vom 26. September 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-09-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL16.007001

FR: VD_GERICHTE JL16.007001 du 26 septembre 2016

IT: VD_GERICHTE JL16.007001 del 26 settembre 2016

Erwägungen

E. 3

; JdT 2011 III 146). 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 138 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2 ; 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 ; TF 4A 282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1). 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 1122), 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 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 mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1 ; 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

- 11 - 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 ; TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, non publié à l'ATF 141 III 262 ; cf. Bohnet, Procédure en annulation de congé et cas clair en expulsion, Newsletter bail.ch, septembre 2015 ; TF 5A_2/2016 du 18 février 2016 consid. 2.1). En définitive, l'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle. Il suffit que les moyens de

cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (TF 4A_92/2016 du 21 mars 2016 consid. 6).

E. 3.1

L'appelante soutient que le premier juge n'aurait pas imputé de manière correcte les différents versements effectués par les intimés sur les dettes de loyer successivement échues. En particulier, il aurait retenu de manière erronée que le loyer du mois de septembre 2015 aurait été payé avant l'envoi de l'avis comminatoire du 12 novembre 2015. En outre, la Juge de paix aurait considéré à tort, alors qu'elle était parvenue au constat que l'entier de l'arriéré n'avait pas été réglé dans le délai comminatoire, que le congé signifié le 21 décembre 2015 était éventuellement contraire à la bonne foi et nécessitait quoi qu'il en soit une instruction plus approfondie, incompatible avec la procédure de cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

E. 3.2.1

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3).

- 10 - 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. 3.2.2

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 devoir 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). Cela étant, dans les contestations de droit du bail relatives à la protection contre les congés, soumises à la procédure simplifiée, les faits doivent être établis d'office dans le cadre de la maxime inquisitoire sociale (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC). Afin que le but poursuivi par ces dispositions ne soit pas détourné par la protection en cas clair, celle-ci ne

- 12 - doit être accordée que lorsqu'il n'existe aucun doute sur le caractère complet de l'état de fait et que le congé apparaît clairement justifié sur cette base (TF 4A_7/2012 du 3 avril 2012 consid. 2.5., in RSPC 2012 p. 387; TF 4A_265/2013 du 8 juillet 2013; TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.2, non publié in ATF 141 III 162).

E. 3.2.3

A teneur de l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire. La règle est dispositive et le contrat peut valablement y déroger (Lachat, Le bail à loyer, 2008, n. 2.1, pp. 309-310, ainsi que n. 2.10, p. 313 ; Maag, in Handbücher für die Anwaltspraxis, Wohn- und Geschäftsraummieta, Beraten und

Prozessieren im Immobiliarmietrecht, Müller, Hrg., 2016, n. 2.91, p. 98 ; Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, nn. 2 et 3 ad art. 257c CO). Même si les parties ont convenu d'un terme de paiement dans le contrat de bail, il faut prendre en compte les modalités pratiques adoptées jusqu'alors ; lorsque le locataire s'est acquitté pendant une longue période et sans protestation du bailleur de son loyer pour telle ou telle échéance, c'est cette échéance qui doit être retenue, malgré une disposition contraire du bail (Lachat, op. cit., n. 2.3 p. 310, ainsi que n. 2.6, p. 311 ; Weber, Basler Kommentar, 2015, n. 7 ad art. 257d OR et les références citées).

E. 3.2.4

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).

- 13 - Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; ATF 119 II 147). Lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'art. 257d al. 2 CO, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours et ce même si l'arriéré a finalement été payé (ATF 127 III 548 consid. 4 ; TF 4A_549/2013 du

E. 3.2.5

Le congé extraordinaire de l'art. 257d CO peut être annulé en application de l'art. 271 al. 1 CO s'il apparaît qu'il consacre une attitude contraire à la bonne foi (ATF 121 II 31 consid. 4), par exemple parce que le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation de bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance (ATF 140 III 591 consid. 1 et les références citées), si le bailleur a promis – ou accordé – au locataire des facilités de paiement, ou encore lorsque le bailleur a remis au locataire, sans formuler de réserves, des bulletins de versement pour des loyers postérieurs au délai imparti, renonçant par là aux effets de l'avis comminatoire (Lachat, op. cit., n. 2.6, p. 311, ainsi que n. 2.3.6, pp. 672-673).

E. 3.3.1

En l'espèce, contrairement à ce que relève le premier juge, il apparaît vraisemblable, en comparant les récépissés postaux produits par les locataires avec le décompte établi par la gérance, qu'au jour de l'envoi de l'avis comminatoire, soit le 12 novembre 2015, le solde dû sur le loyer du mois d'août 2015, par 274 fr., ainsi que les loyers des mois de

- 14 - septembre, d'octobre et de novembre 2015, par 9'648 fr. (3 x 3'216 fr.), soit 9'922 fr. au total, n'avaient pas encore été payés. Le décompte de la gérance, qui répertorie les dates d'encaissement de tous les loyers payés depuis le début du bail, possède à cet égard une force probante accrue par rapport aux récépissés postaux produits par les locataires, qui ne permettent pas de déterminer, en tout cas s'agissant de l'année 2015, à quel loyer échu se

rapporte le versement. Ainsi, il a été rendu vraisemblable qu'à l'échéance du délai comminatoire, soit le 14 décembre 2015, le solde du loyer du mois d'août 2015, par 274 fr., ainsi que les loyers des mois d'octobre et de novembre 2015, par 3'216 fr. chacun, qui faisaient l'objet de l'avis comminatoire, n'avaient pas été payés. Pour autant, cet aspect du litige ne saurait conduire à une admission de l'appel.

E. 3.3.2

En effet, il faut relever, d'une part, que les parties ont, dès le début de leur relation contractuelle, tacitement adopté des modalités de paiement du loyer autorisant celui-ci à intervenir largement au-delà de la fin du mois pour lequel il est dû, de sorte que l'échéance des loyers dus par les locataires intimés est peu claire, sauf à intervenir au plus tard à la fin du bail, conformément à l'art. 257c al. 1 CO. Dans ces circonstances, le congé motivé par l'absence de paiement du loyer à l'échéance, contrairement aux modalités de paiement tacitement observées par les parties depuis le début du bail, pourrait consacrer une attitude contradictoire de la partie bailleresse tombant sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO. D'autre part, on relève qu'en date du 15 mars 2016, la bailleresse a remis aux locataires, sans émettre de réserves du fait du congé, de nouveaux bulletins de versement pour les loyers à échoir. En tant qu'un tel envoi permet de laisser penser que la bailleresse entend

- 15 - renoncer à se prévaloir du congé, cette manière de procéder est contradictoire et pourrait également se révéler être contraire à la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Pour ces raisons, on ne saurait exclure en l'état que le congé, dûment contesté, doive être annulé au regard de l'art. 271 al. 1 CO. L'état de fait ne présente donc pas les caractéristiques d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC et c'est à bon droit que la requête d'expulsion du 15 février 2016 a été déclarée irrecevable par le premier juge. 4. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC, et la décision confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

E. 7

novembre 2013 consid. 4.). Le locataire en demeure doit alors restituer l'objet du bail (art. 267 al. 1 CO). 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, consid. 2a/aa). Il appartient ainsi au débiteur de prouver l'exécution de son obligation, notamment par paiement (CACI 4 février 2014/62).

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