

VD_GERICHTE JL16.016809 vom 18. Juli 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-07-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL16.016809

FR: VD_GERICHTE JL16.016809 du 18 juillet 2016

IT: VD_GERICHTE JL16.016809 del 18 luglio 2016

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail à loyer du 23 avril 2007, W. _____ SA a remis en location à J. _____ SA un bar dancing comprenant des locaux au rez, un sous-sol et des locaux annexes pour une surface totale approximative de 260 m² sis à la [...]. Le loyer prévu était de 4'250 fr. par mois, charges comprises. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de dix ans, soit du 1er mai 2007 au 1er mai 2017, renouvelable tacitement pour une durée de cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance.

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. la). En l'espèce, le loyer mensuel s'élevant à 4'250 fr., 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).

- 6 - 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). En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'appelante sont irrecevables. 3.

E. 2

Par courrier du 28 septembre 2015, W. _____ SA a proposé à J. _____ SA plusieurs modalités de répartition des locaux dans le cadre des travaux de rénovation à venir et lui a demandé de se déterminer quant à ces propositions. Elle lui a en outre proposé une réduction de loyer de 150 francs. La locataire n'a pas donné de suite à ce courrier.

E. 3

Par courrier recommandé du 15 janvier 2016, la bailleuse, par l'intermédiaire de la C. _____ SA, a mis en demeure J. _____ SA de lui verser, dans un délai de trente jours, le montant total de 8'500 fr., pour les loyers de décembre 2015 et janvier 2016, faute de quoi le contrat de bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations ; RS 220). Cet avis comminatoire a été distribué le 18 janvier 2016 à la locataire. Le 9 février 2016, la locataire a payé un montant de 4'250 fr. à titre de loyer du mois de décembre 2015. Le 25 février 2016, la locataire a payé un montant de 4'250 fr. à titre de loyer du mois de janvier 2016. Le montant total n'ayant pas été versé dans le délai comminatoire, la bailleuse a signifié à la locataire le 28 février 2016, par formule officielle adressée sous pli recommandé le même jour, la

- 4 - résiliation du contrat de bail relatif aux locaux pour le 31 mars 2016. Cet acte a été notifié à l'intéressée le 20 février 2016.

E. 3.1

L'appelante conteste l'application de la procédure de cas clair. Elle expose qu'elle était en droit de s'attendre à une diminution de loyer à raison de la perte imposée de son espace bureau. Par ailleurs, elle expose que la lettre comminatoire du 15 janvier 2016 constituerait un deuxième rappel concernant uniquement le loyer du mois de décembre 2015, à l'exclusion du loyer du mois de janvier 2016.

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

- 7 - 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.

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

- 9 - 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 incontestable que les loyers de décembre 2015 et janvier 2016 étaient impayés et exigibles lors de l'envoi de l'avis comminatoire. Cet avis précisait expressément et sans aucune ambiguïté qu'il se rapportait aux loyers impayés de « Décembre 2015, janvier 2016 Fr. 8'500.00 », et qu'à défaut de paiement dans les trente jours du montant total de 8'500 fr., le bail pouvait être résilié. A réception de cet avis, l'appelante ne pouvait avoir le moindre doute au sujet du bien-fondé et de l'exigibilité de cette créance en faveur de l'intimée. Elle ne pouvait au demeurant ignorer la dette qu'elle devait en tout état de cause payer. Or, le montant total de l'arriéré n'a pas été payé dans le délai imparti et l'appelante ne le conteste d'ailleurs pas. La bailleuse était donc fondée à résilier le bail. Au demeurant, comme l'a relevé le premier juge, le Tribunal fédéral admet la validité d'une résiliation que le bailleur envoie avant l'échéance, comme c'est le cas en l'espèce (cf. TF 4A_668/2012 du 11 mars 2013 consid. 3). Dès lors, au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que la procédure de cas clair était applicable au cas d'espèce. 4.

E. 4

Le 5 avril 2016, la bailleuse a saisi la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la Juge de paix) d'une requête en cas clair tendant à faire prononcer l'expulsion de la locataire des locaux situés au rez et sous-sol de l'immeuble sis à la [...]. Par correspondance du 8 avril 2016, le Président de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne a informé la Juge de paix qu'il avait été saisi d'une requête en annulation du congé présentée par J._____SA. Il a également indiqué que la Commission n'entendait pas examiner la requête en annulation avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

E. 4.1

L'appelante se prévaut également d'un courrier de W._____SA du 28 septembre 2015, selon lequel l'intimée allait consentir une baisse de loyer de 150 fr. par mois en raison de la perte de surface des sous-sols exploités par l'appelante. Cette dernière fait valoir qu'elle était en droit de s'attendre à une diminution de loyer de 2'125 fr. en

- 10 - relation avec la perte totale des sous-sols durant les mois de décembre 2015 et janvier 2016, ainsi qu'à une diminution de loyer de 473 fr. par mois à raison de la perte imposée de

son espace bureau dont la surface représentait 20 m².

E. 4.2

L'appelante ne peut rien déduire en sa faveur de ce courrier qui ne fait qu'énoncer des propositions transactionnelles en vue de la signature d'un avenant qui n'est jamais intervenu. Pour le surplus, aucun élément du dossier ne permet de retenir que l'appelante a effectivement subi du fait de la bailleresse des réductions de surfaces utilisables, encore moins de l'ampleur alléguée et qu'elle aurait dû s'attendre à des réductions de son loyer. En tout état de cause, il aurait incombé à l'appelante de faire valoir la compensation pendant le délai comminatoire si elle estimait avoir droit à une réduction de loyer en raison de pertes prétendues de surfaces d'exploitation (cf. TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1 ; ATF 119 II 241 consid. 6b/bb ; TF 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 consid. 2b, in SJ 2000 I 78 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1). A titre superfétatoire, il faut constater que, de toute manière, même en tenant compte de la réduction alléguée de 3'071 fr. (2'125 fr. + [2 x 473 fr.]), il faut constater que l'entier de l'arriéré réclamé de 8'500 fr. n'aurait pas été réglé dans le délai comminatoire, seul le montant de 4'250 fr. ayant par ailleurs été versé dans ce délai.

E. 5

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 de la notification des présents considérants.

E. 6

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.

- 11 - La cause sera renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à la locataire, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés aux parties pour notification, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis [...]. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 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]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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