

VD_GERICHTE JL16.022057 vom 3. August 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-08-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL16.022057

FR: VD_GERICHTE JL16.022057 du 3 août 2016

IT: VD_GERICHTE JL16.022057 del 3 agosto 2016

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail à loyer du 10 octobre 2014, T. _____, représenté par [...], a donné en location à « C. _____, E. _____, [...], [...] » un appartement de 4,5 pièces dans la villa sise [...], [...]. Le bail a commencé le 15 octobre 2014 pour se terminer le 31 octobre 2015, se renouvelant aux mêmes conditions d'année en année, sauf résiliation donnée et reçue au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel était fixé à 3'900 fr., le contrat ne prévoyant aucun acompte de charge pour les frais de chauffage et de production d'eau chaude ni autres frais accessoires.

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de 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 de 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

- 5 - 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 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52). En l'espèce, point n'est toutefois besoin de trancher définitivement ce point. Il est en effet acquis que l'intimé ne pourrait en aucun cas obtenir un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire dans un délai inférieur à trois mois dès le dépôt de l'appel. Le loyer mensuel étant de 3'900 fr., la valeur litigieuse est dès lors sans conteste supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.2

L'appel, écrit et motivé, s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, la partie bailleuse a déposé une requête en cas clair et le premier juge a fait application de cette procédure. L'ordonnance ayant dès lors été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée. Ce délai n'est pas suspendu par les fêtes (art. 145 al. 1 à 3 CPC). L'ordonnance litigieuse ayant été notifiée le 7 juillet 2016, le délai d'appel arrivait à échéance le 16 juillet 2016. Le timbre postal de l'enveloppe ayant contenu l'appel est cependant illisible et ne permet pas de vérifier si l'appel a été déposé dans le délai. Cette question peut

- 6 - toutefois demeurer ouverte, l'appel devant quoi qu'il en soit être rejeté pour les motifs qui suivent. 2.

E. 2

Par courrier recommandé du 19 janvier 2016, T._____, agissant par son conseil Me Albert J. Graf, a mis en demeure C._____ de verser dans un délai de trente jours la somme de 42'900 fr., plus intérêts, à titre de loyers échus pour la période du 1er mars 2015 au 31 janvier 2016. Ce courrier renfermait en outre la signification qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié avec effet immédiat.

E. 2.1

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière ; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, n° 2399). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n° 2396 ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), 2e éd. 2013, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »).

E. 2.2

La nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs 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 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI

E. 3

Par avis recommandé du 26 février 2016, notifié à C._____ au moyen de la formule officielle agréée par l'autorité cantonale, T._____ a résilié le contrat de bail à loyer pour le 31 mars 2016.

E. 3.1

L'appelant, qui ne conteste pas n'avoir pas réglé l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire qui lui a été imparti, fait valoir que

- 7 - toute la procédure a été diligentée contre lui-même, alors que c'est un tiers, à savoir l'association E. _____, qui aurait dû être considéré comme le seul locataire.

E. 3.2

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 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 et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (TF 4A_68/2014 du 6 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

- 8 - lesquelles il peut être statué immédiatement (TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, non publié à l'ATF 141 III 262 ; TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1). 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 ; TF 4A_418/2014 du 18 août 2014 consid. 3 ; CACI 4 mars 2014/98, CdB 2014 p. 119 ; CREC 30 juillet 2013/251).

E. 3.3

Sur la base du contrat de bail à loyer produit en première instance par le bailleur, le premier juge a retenu que l'appelant était bien locataire des locaux objet du litige, la rubrique de ce contrat intitulée « LE LOCATAIRE COLOCATAIRE(S) » indiquant que C. _____ est le preneur du bail. Dans ses déterminations adressées au Juge de paix le 15 juin 2016, l'appelant n'a pas contesté la validité de cette pièce, ni à aucun moment de la procédure du reste. Il ressort en outre d'une communication adressée au premier juge par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de Nyon, que celle-ci a été saisie par C. _____, E. _____, d'une requête en annulation de congé. C. _____ s'est donc bien adressé à cette autorité en qualité de locataire. Sur la base de ce qui précède, on constate que les pièces du dossier laissaient apparaître une situation de fait clairement établie, qui révélait que c'est bien l'appelant C. _____ qui était partie locataire au bail ; cette situation de fait a été prouvée sur la base des moyens de preuve immédiatement

disponibles, en particulier des pièces. L'appréciation du premier juge n'est dès lors pas critiquable, l'appelant ayant alors tout loisir de contester l'authenticité de la pièce produite en première instance, ou encore d'y produire le document dont il entend se prévaloir dans le cadre de la procédure d'appel. Ne l'ayant pas fait, il doit en supporter les conséquences. Au surplus, l'association E._____ a été

- 9 - déclarée en faillite et radiée du Registre du commerce du canton de Genève le 31 octobre 2007, soit bien avant la signature du contrat de bail litigieux. Les conditions du cas clair étant réalisées et l'application de l'art. 257d CO n'étant pas en elle-même remise en cause, c'est dès lors à juste titre que le premier juge a rendu l'ordonnance d'expulsion requise. 4. En conclusion, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelant, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'429 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (art. 95 al. 3 CPC).

E. 4

Le 11 mai 2016, T._____ a saisi la Juge de paix du district de Nyon d'une requête en expulsion dans la procédure applicable aux cas clairs.

E. 5

Par courrier du 8 juin 2016, la Commission en matière de baux à loyer de la Préfecture du district de Nyon a informé la Juge de paix

- 4 - qu'elle n'entendait pas, vu la requête d'expulsion, examiner la requête en annulation de congé présentée par C._____ avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

E. 6

C._____ s'est déterminé par courrier du 15 juin 2016, rédigé sur papier à lettres à en-tête de l'association E._____. T._____ a déposé une réplique le 30 juin 2016. En droit :

E. 10

juin 2013/289 consid. 4a). En l'espèce, l'appelant a produit une pièce nouvelle. Elle est donc irrecevable, puisqu'elle ne figure pas déjà au dossier de première instance. 3.

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