

VD_GERICHTE JL16.048343 vom 11. Mai 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-05-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL16.048343

FR: VD_GERICHTE JL16.048343 du 11 mai 2017

IT: VD_GERICHTE JL16.048343 del 11 maggio 2017

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 8 janvier 2016, T. _____ a remis en location à L. _____ SA des bureaux et un dépôt-vente d'environ 410 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], ainsi que 10 places de stationnement en épi. Le contrat a été conclu pour une durée initiale du 1er janvier 2016 au 1er janvier 2021, le bail se renouvelant par la suite aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre partie donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel, payable par trimestre d'avance selon une annotation inscrite manuellement, a été fixé à 5'670 fr., acompte de chauffage par 600 fr. compris. La locataire a payé les deux premiers trimestres 2016. Par la suite, à une date indéterminée, les parties ont convenu oralement que le loyer serait payable mensuellement. Par courriel du 29 juillet 2016, L. _____ SA a transmis à T. _____ une copie d'un ordre de paiement de 5'000 fr. en sa faveur, à titre d'acompte de loyer, à exécuter le 3 août 2016. Le 3 août 2016, L. _____ SA a effectivement versé sur le compte de T. _____ un montant de 5'000 francs.

E. 1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). 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 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52 consid. 1a). Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer mensuel s'élevant à 5'670 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). Formé en temps utile par la partie bailleuse 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_312/2013 du 17 octobre 2013 consid.

E. 2

Par courrier recommandé du 5 août 2016, le bailleur a mis en demeure L._____SA de lui verser, dans un délai de trente jours, le montant de 11'406 fr. 15 correspondant aux loyers des mois de juillet et août 2016 (2 x 5'670 fr. = 11'340 fr.) et aux intérêts de retard à 7% dès le 1er juillet 2016 (66 fr. 15), faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO et l'expulsion requise.

- 4 - Le loyer restant impayé, le bailleur a signifié à la locataire, par formule officielle du 26 septembre 2016 adressée sous pli recommandé, la résiliation du contrat de bail pour le 31 octobre 2016.

E. 3

Le 21 octobre 2016, L._____SA a adressé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois une requête en contestation du congé, subsidiairement en prolongation de bail, contre T._____.

E. 3.1

L'appelant invoque une violation des art. 257 CPC et 257d CO. Il fait valoir qu'il a reçu le paiement de l'acompte de 5'000 fr. le jour même de l'envoi de la mise en demeure. On ne pouvait toutefois s'attendre à ce qu'il consulte son compte bancaire tous les matins afin de pouvoir aviser le jour même son conseil des éventuels paiements reçus. En outre, le courriel qu'il avait reçu le 29 juillet 2016 ne permettait pas de savoir s'il allait effectivement recevoir le paiement annoncé, d'autant que la locataire avait depuis plusieurs mois du retard pour s'acquitter de ses loyers. L'appelant fait également valoir que le montant requis, par 11'340 fr., n'était pas supérieur de plus de 50% au solde encore dû, par 6'340 francs. Pour le surplus, il soutient que le cas serait clair et que les arguments de l'intimée ne seraient pas de nature à faire apparaître le congé comme abusif.

E. 3.2

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). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. En outre, le cas n'est pas clair et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir lorsque la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. 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 (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 et les réf. citées ; TF 4A_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 728 consid. 3.3 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des

- 8 - circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_343/2004 du 17 décembre 2014 consid. 3.2 et les réf. citées).

E. 3.3

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). Toutefois, commet un abus de droit en procédure le bailleur qui n'informe pas le juge du paiement du loyer dans le délai comminatoire et qui persiste à requérir l'expulsion du locataire (ATF 125 III 257, JdT 1999 II 163 consid. 2a ; CACI 11 septembre 2014/481 consid. 3b ; CACI 1er octobre 2013/513 consid. 2b). Cette jurisprudence, fondée sur une disposition de droit fédéral (art. 2 CC), reste applicable après l'entrée en vigueur du CPC. Des pièces destinées à établir ce paiement sont dès lors recevables en deuxième instance, indépendamment des conditions de l'art. 317 CPC (CACI 1er octobre 2013/513 ; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement du loyer [art. 257d CO], JdT 2012 III 37, sp. p. 49 ch. 26). Dans un arrêt de principe rendu à cinq juges, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a jugé inefficace le congé qui reposait sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû (du simple au double). Elle a considéré que le locataire "moyen" qui recevait une telle mise en demeure était non seulement incapable de faire la part des choses mais était d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne disposait peut-être pas. Le bailleur contraignait ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement

différente de celle qu'il aurait eue si la

- 9 - mise en demeure avait porté sur le montant exact. La Chambre des recours a encore précisé qu'on pouvait attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un professionnel de l'immobilier, qu'il procède correctement (CREC I 18 janvier 2006/89 consid. 3). Une proportion du simple au double entre le montant effectivement dû et celui réclamé a donc été jugée disproportionnée (confirmé par arrêt rendu à cinq juges CREC I 3 septembre 2010/457 consid. 4 ; CACI 30 mai 2011/97). Il en va de même a fortiori d'une disproportion du simple au triple (CACI 2 janvier 2012/1). Dans un autre arrêt de principe, la Chambre des recours a précisé sa jurisprudence, sans la modifier, en ce sens qu'il n'était pas arbitraire de considérer qu'une sommation portant sur un montant dépassant de 50 % le loyer effectivement dû n'entraînait pas l'inefficacité du congé mais qu'elle pourrait le rendre abusif au sens des art. 271 ss CO, le locataire étant alors dans l'obligation de contester celui-ci dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion (CREC I 3 septembre 2010/457 ; Colombini, op. cit., pp. 55s ch. 43). Commet cependant un abus de droit le locataire rompu aux affaires qui invoque la jurisprudence précitée, alors que l'avis comminatoire avait été précédé de deux mises en demeure portant exclusivement sur les arriérés de loyer et d'un autre courrier récapitulant les arriérés de loyer, auquel venait s'ajouter un montant à titre de participation au loyer, ses propres correspondances démontrant qu'il avait compris la distinction entre les deux sortes de dettes individualisées dans la mise en demeure (CACI 7 mai 2012/210). Sans se poser la question de la disproportion, le Tribunal fédéral a considéré que le caractère douteux de certaines créances sur l'avis comminatoire ne suffisait pas pour rendre invalide ce dernier dans son entier lorsque l'intimée ne pouvait ignorer la dette qu'elle devait en tout état de cause payer. L'avis comminatoire vaut ainsi pour les créances qui sont incontestées, en l'occurrence le montant du loyer (TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 4).

- 10 - Un congé donné en vertu de l'art. 257d CO alors que le locataire s'est acquitté de l'arriéré de loyer deux ou trois jours, voire un jour après l'expiration du délai comminatoire n'est pas abusif lorsque le locataire ne s'est pas toujours acquitté ponctuellement du loyer jusqu'alors (TF 4A_209/2009 du 3 juin 2009, in CdB 2010 p. 57 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 2.2.3 ; TF 4A_260/2015 du 4 août 2015 consid. 3, in CdB 2015 p. 124).

E. 3.4

En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties ont convenu en cours de bail que le loyer, initialement payable par trimestre, serait par la suite payable mensuellement, raison pour laquelle la sommation du 5 août 2016 portait sur les loyers échus des mois de juillet et août 2016. Lorsque la sommation a été adressée à l'intimée, seul était encore exigible un solde de 6'406 fr. 15 compte tenu du paiement de 5'000 fr. intervenu le 3 août 2016 ([11'340 fr. de loyer + 66 fr. 15 d'intérêts] – 5'000 fr. d'acompte). On peut certes relever que, dans sa requête d'expulsion du 1er novembre 2016, l'appelant aurait dû mentionner le fait qu'un acompte de 5'000 fr. avait été payé le 3 août 2016. Cela n'est toutefois pas déterminant en l'espèce dès lors que, sans se poser la question de la disproportion de la créance figurant dans l'avis comminatoire, le Tribunal fédéral a considéré de manière générale que le caractère douteux de certaines créances sur l'avis comminatoire ne suffisait pas pour rendre invalide ce dernier dans son entier. L'avis comminatoire vaut en tout état de cause pour les créances qui sont évidentes et incontestées, soit en l'occurrence pour le solde des loyers impayés de juillet et août 2016 à hauteur de 6'340 fr. (cf. TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 4). A réception de l'avis comminatoire, l'intimée ne pouvait en effet avoir le

moindre doute au sujet du bien-fondé et de l'exigibilité de cette créance de l'appelant. Peu importe qu'il ait pu exister un doute sur la validité de l'avis comminatoire relativement aux autres créances, en particulier aux intérêts réclamés, dès lors que l'intimée ne pouvait en aucune façon ignorer ce

- 11 - qu'elle devait encore payer à l'appelant après le versement de son acompte de 5'000 fr., soit le montant de 6'340 francs. Par la suite, soit le 4 novembre 2016, elle a d'ailleurs payé ce montant en indiquant sur son propre compte qu'il s'agissait du deuxième acompte du troisième trimestre 2016. On notera pour le surplus que le montant de l'arriéré qui restait encore dû n'a pas été payé dans le délai de 30 jours imparti par avis comminatoire du 5 août 2016, mais uniquement le 4 novembre 2016, soit avec un retard considérable. Partant, le cas était clair s'agissant de la demeure de la locataire, qui avait du reste très bien compris que le solde des loyers encore dus s'élevait à 6'340 fr. puisqu'elle s'est acquittée de ce montant le 4 novembre 2016, sans que l'on puisse qualifier la démarche de l'appelant d'abusives. En effet, nonobstant l'existence d'un bail commercial et malgré les précédents retards dans le paiement du loyer, l'intimée n'avait jamais été mise en demeure par son bailleur auparavant.

E. 3.5

L'intimée se prévaut du fait qu'elle aurait contesté le congé devant la commission de conciliation pour soutenir que la situation en droit ne serait pas claire. On ne voit toutefois pas en quoi le fait de contester la résiliation de bail attesterait du fait que la situation n'est pas claire, sans quoi il serait aisé de mettre systématiquement en échec la procédure en cas clair. Il est en outre usuel que la commission de conciliation sursoie au traitement de tels dossiers en cas de demeure du locataire selon l'art. 257d CO jusqu'à l'issue du litige. On ne saurait en conclure que la deuxième condition à l'application de la procédure en cas clair (art. 257 al. 1 let. b CPC) n'est pas réalisée. Il en résulte que la requête d'expulsion devait être admise sans qu'il faille examiner si la mise en demeure portait sur un montant rendant la résiliation abusive, comme l'a fait le premier juge.

- 12 -

E. 4

Le 1er novembre 2016, T. _____ a saisi la juge de paix d'une requête en cas clair tendant à faire prononcer l'expulsion de L. _____ SA des locaux sis [...]. Le 4 novembre 2016, la locataire a versé le montant de 6'340 fr. au bailleur T. _____. Par correspondance du 4 novembre 2016, la présidente de la commission de conciliation a informé la juge de paix qu'elle avait été saisie d'une requête en annulation du congé et qu'elle n'entendait pas examiner cette requête avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion. Le 5 janvier 2017, la locataire a adressé au juge de paix un bordereau de pièces. Elle a notamment produit son propre décompte de loyer, dont il ressort notamment que le loyer du premier trimestre 2016 a été payé le 2 janvier 2016 et que celui du deuxième trimestre a été payé à raison de 10'000 fr. le 3 mai 2016 et de 7'010 le 4 mai 2016. Le loyer du troisième trimestre 2016 a été payé par un premier acompte de 5'000 fr. le 3 août 2016, par un deuxième acompte de 6'340 fr. le 4 novembre 2016 et par un troisième acompte de 5'670 fr. le 11 novembre 2016. Une audience a eu lieu le 12 janvier 2017, à laquelle les parties ont comparu.

- 5 - En droit : 1.

E. 4.1

En définitive, l'appel doit être admis et la décision entreprise réformée en ce sens que la requête d'expulsion déposée en procédure de cas clair le 1er novembre 2016 par T. _____ est admise et qu'ordre est donné à L. _____ SA de quitter et rendre libres les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] dans le délai qui sera fixé par le juge de paix, 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 480 fr., doivent être mis à la charge de la partie locataire et celle-ci doit verser à la partie bailleuse une indemnité de 1'280 fr. à titre de restitution d'avance de frais de première instance et de défraiement de son représentant professionnel (art. 11 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]). Conformément à la pratique constante de la Cour d'appel de céans (cf. CACI 6 octobre 2016/550), il y a lieu de renvoyer la cause au premier juge afin qu'il fixe à l'intimée, une fois l'arrêt envoyé pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux.

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 714 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 en outre à l'appelant une indemnité de 600 fr. à titre de dépens (art. 12 TDC). L'intimée versera donc la somme totale de 1'314 fr. à l'appelant à titre de restitution de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

- 13 -

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