

VD_GERICHTE JL17.022943 vom 22. Dezember 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-12-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL17.022943

FR: VD_GERICHTE JL17.022943 du 22 décembre 2017

IT: VD_GERICHTE JL17.022943 del 22 dicembre 2017

Erwägungen

E. 1

L.D. _____, O.D. _____ et C.D. _____ (ci-après : les bailleuses) sont copropriétaires de la parcelle no [...], sise route de [...], à [...], et de la parcelle no [...], sise sur la Commune de [...]. O. _____ est une société à responsabilité limitée, dont le siège social est à [...] et dont le but est l'exploitation d'une entreprise de paysagisme et la consultation en aménagements extérieurs.

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 [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). 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

- 6 - 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, l'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. 1 a). Au vu du montant du loyer de l'appartement en cause, la valeur litigieuse est en l'espèce 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). Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par la partie bailleuse qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit

applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 ; Tappy, op. cit., p. 135). 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

- 7 - 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2.2 ; CACI 27 juillet 2017/326 consid. 2). Par conséquent, la pièce nouvelle produite par L.D._____, O.D._____ et C.D._____ (ci-après : les appelantes) à l'appui de leur appel se révèle irrecevable. 3.

E. 2

Le 15 février 2012, les parties ont signé un contrat de bail commercial portant sur l'immeuble sis route de [...], pour un loyer de 1'300 fr. par mois. O._____ a entreposé du matériel sur les parcelles no [...], sur la Commune de [...], et no [...], sur la Commune de [...], hors du cadre fixé par le contrat de bail.

- 4 -

E. 3

Les 3 et 17 janvier 2017, O._____ s'est acquittée des loyers de novembre et décembre 2016.

E. 3.1

Les appelantes considèrent que c'est à tort que le premier juge a estimé que les conditions d'application de l'art. 257 al. 1 CPC n'étaient pas réalisées. Selon les appelantes, le congé n'était pas inefficace, mais annulable. Or, l'intimée n'aurait pas contesté le congé devant l'autorité de conciliation compétente, de sorte que le congé serait valable et définitif. Pour sa part, O._____ (ci-après : l'intimée) soutient que la situation était complexe, car elle demandait que l'état de fait soit examiné afin de savoir si le montant erroné indiqué dans l'avis comminatoire entraînait l'inefficacité ou l'annulabilité du congé. Selon l'intimée, seul le Tribunal des baux – et non le Juge de paix – serait à même de trancher cette question.

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).

- 8 - 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. 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 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). Lorsque le juge considère que les conditions légales sont remplies, il accorde la protection. Dans ce cas, la décision est définitive et elle est revêtue de l'autorité de la chose jugée une fois entrée en force. En revanche, si le juge considère que la protection ne peut pas être accordée, il doit refuser d'entrer en matière et déclarer la demande irrecevable. Le litige demeure entier (Bohnet, CPC commenté, 2011, n. 23 ad art. 257 CPC et la réf. citée).

E. 3.2.2

Dans un arrêt de principe rendu à cinq juges, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a jugé inefficace le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au

- 9 - loyer effectivement dû (du simple au double). La Chambre des recours a motivé cette solution par le fait que le locataire « moyen » qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact. L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un professionnel de l'immobilier, de procéder correctement. Une proportion du simple au double entre le montant effectivement dû et celui réclamé a été jugée disproportionnée (CREC I 18 janvier 2006/89 consid. 3). Dans un arrêt ultérieur (CREC I 23 février 2006/131), la Chambre des recours a jugé qu'une différence de 11,5 % entre le montant réclamé dans la sommation et celui effectivement dû n'entraînait pas l'inefficacité du congé. Dans un autre arrêt (CREC I 7 février 2008/59), la Chambre des recours a jugé 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 (CREC I 3 septembre/2010 consid. 4b/aa). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO n'est contraire aux règles de la bonne foi, et donc annulable sur la base de l'art. 271 al. 1 CO, que dans des circonstances particulières. L'annulation entre en considération lorsque le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 consid. 4b). L'annulation entre aussi en considération lorsque l'arriéré est insignifiant, ou lorsque ce montant a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que, auparavant, le locataire s'était toujours acquitté à temps du loyer, ou encore lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (TF

4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 5.3.1, RtiD 2009 II 681 ; TF 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.1, SJ 2005 I pp. 310-311 ; TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4).

- 10 - Selon la doctrine majoritaire, la résiliation est abusive, et donc annulable, lorsque le bailleur réclame au locataire une somme supérieure à celle en souffrance (Lachat, *Le bail à loyer*, 2e éd., 2008, note infrapaginale no 56 p. 671 et p. 672 ; Lachat, *Commentaire romand, Code des Obligations I*, 2e éd., 2012, n. 10 ad art. 257d CO ; Burkhalter/Martinez-Favre, *Le droit suisse du bail à loyer, commentaire SVIT*, 2011, n. 43 ad art. 257d CO ; Weber, *Basler Kommentar*, 4e éd., 2007, n. 10 ad art. 257d CO ; Giger, *Berner Kommentar*, 2015, n. 71 ad art. 257d CO ; Wessner, *Commentaire pratique du bail à loyer et à ferme*, 2e éd., 2017, n. 43a ad art. 257d CO ; Pichonnaz, *L'abus de droit dans le contrat de bail à loyer*, 18e séminaire du droit du bail, 2014, note infrapaginale no 88, p. 165).

E. 3.3

En l'espèce, les appelantes ont allégué dans leur requête du 24 mai 2017 avoir adressé un avis comminatoire à l'intimée portant sur quatre loyers impayés. Dans ses déterminations du 10 juillet 2017, l'intimée a mis en évidence le problème qui résultait du fait que deux des quatre loyers réclamés avaient déjà été réglés au moment de l'envoi de l'avis comminatoire, ce qui posait la question de la validité de la résiliation au vu du fait que l'avis comminatoire portait sur un montant largement plus élevé que le montant dû. Que la sanction de ce vice soit l'inefficacité ou l'annulabilité de la résiliation – à invoquer devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyers et non devant le Tribunal des baux – est sans importance, dès lors que puisque les appelantes n'ont pas allégué que l'intimée n'avait pas agi en annulation du congé, l'état de fait ne saurait être considéré comme non litigieux ou susceptible d'être immédiatement prouvé. Ce n'est que devant la Cour de céans que les appelantes ont produit une pièce attestant du fait qu'aucune requête n'avait été introduite par l'intimée devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyers. Or, comme mentionné ci-avant (cf. supra consid. 2), cette pièce est irrecevable.

- 11 - Compte tenu de ce qui précède, force est de constater que les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC ne sont pas remplies, l'état de fait étant litigieux et la situation juridique n'étant pas claire, de sorte que c'est à raison que le premier juge a considéré que la requête des appelantes était irrecevable (art. 257 al. 3 CPC). 4. 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 des appelantes L.D._____, O.D._____ et C.D._____ qui succombent, solidairement entre elles (106 al. 1 et 3 CPC). Vu l'issue du litige, les appelantes L.D._____, O.D._____ et C.D._____, solidairement entre elles, doivent verser des dépens de deuxième instance à l'intimée O._____ qui seront arrêtés, compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré à la procédure (art. 3 et 9 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), à 1'500 francs.

E. 4

Le 6 février 2017, les bailleuses ont adressé un avis comminatoire à O._____, par l'intermédiaire de la société [...]. Cet avis précisait qu'O._____ devait s'acquitter de la somme de 5'074 fr. 25, pour les loyers de novembre 2016 à février 2017, dans un délai de trente jours, sous menace de la résiliation du contrat de bail. Le 16 février 2017, [...] a

confirmé à O. _____ que les loyers de novembre et décembre 2016 avaient été versés.

E. 5

Par courrier du 13 mars 2017, O. _____ a, par l'intermédiaire de [...], résilié le bail pour le 30 avril 2017.

E. 6

Par requête du 24 mai 2017 dirigée contre O. _____ et adressée à la Juge de paix du district de Nyon, les bailleuses ont conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que la requête soit admise en ce sens que la protection des cas clairs soit accordée (I), à ce qu'il soit ordonné à O. _____ de libérer immédiatement, subsidiairement dans le délai fixé à dire de justice, de tous biens et de toutes personnes les locaux sis [...], ainsi que les parcelles nos [...] du Registre foncier de [...] et [...] du Registre foncier de [...] et de leur remettre, dans le même délai, la totalité des clés des locaux précités (II), à ce que l'exécution du chiffre II ci-dessus soit ordonnée, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité (III), à ce que l'huissier, subsidiairement toute autorité compétente, soit autorisée, faute d'exécution par O. _____ dans le délai imparti, à pénétrer même par voie d'ouverture forcée, le cas échéant avec l'aide d'un serrurier, dans les locaux et surfaces à évacuer et de procéder à leur évacuation, injonction étant faite aux agents de la force publique ou à tout citoyen de concourir à l'exécution forcée (IV), et à ce qu'il soit d'ores et déjà ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier (V).

- 5 - Par déterminations du 10 juillet 2017, O. _____ a conclu principalement au rejet de la requête, subsidiairement, en cas d'admission, à ce qu'un délai de trois mois lui soit imparti pour libérer les locaux loués et les parcelles nos [...] et [...]. Le 31 juillet 2017, les bailleuses se sont déterminées et ont maintenu leurs conclusions du 24 mai 2017. En droit : 1.

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