

VD_GERICHTE JL18.004948 vom 27. November 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-11-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL18.004948

FR: VD_GERICHTE JL18.004948 du 27 novembre 2018

IT: VD_GERICHTE JL18.004948 del 27 novembre 2018

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail à loyer du 8 janvier 2007, B.S._____ et A.S._____ (ci-après : les bailleurs ou les parties bailleuses) ont remis à bail à la locataire, dès le 1er avril 2007, des locaux commerciaux à usage de bureaux au [...] étage de l'immeuble sis [...] à [...], pour un loyer de 1'340 fr. par mois, plus un acompte de 75 fr. par mois pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires, soit un loyer mensuel brut total de 1'415 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). Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3). 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, formé par la partie locataire qui a succombé devant le premier juge et qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr. selon les principes exposés ci-dessus, 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

- 7 - visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid.

E. 2

Par ordonnance du 25 novembre 2014, la Juge de paix du district de Lausanne a dit que la résiliation de bail du 22 août 2012 signifiée à la partie locataire par les bailleurs précités était annulée, a rejeté la demande reconventionnelle d'expulsion déposée le 9 mai 2014 par les bailleurs, a dit que les frais judiciaires arrêtés à 850 fr. étaient

- 4 - compensés avec les avances de frais des parties, a dit que les frais étaient mis à la charge des bailleurs, solidairement entre eux, a dit que les bailleurs, solidairement entre eux, rembourseraient à la partie demanderesse son avance de frais à concurrence de 750 fr. et lui verseraient la somme de 1'000 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel, et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions.

E. 3

Par courrier recommandé du 4 octobre 2017, l'agent d'affaires breveté Mikaël Ferreiro, déclarant agir au nom d'A.S. _____ et de B.S. _____, a adressé à la locataire l'avis comminatoire de l'art. 257d CO, lui indiquant qu'à défaut de paiement des loyers des mois de mai à octobre 2017, plus une participation aux frais de 764 fr. 10, soit 9'254 fr. 10 au total, dans un délai de 30 jours dès réception de l'avis, le bail serait résilié.

E. 3.1

L'appelante conteste en premier lieu l'application de la procédure de protection des cas clairs au motif qu'elle aurait invoqué une créance compensatoire de 13'520 fr. – qui n'a pas encore fait l'objet d'une décision – et que la problématique des décomptes de chauffage et frais accessoires resterait litigieuse. Elle estime ainsi que la situation juridique ne répondrait pas aux conditions requises pour l'application de la procédure sommaire.

E. 3.2

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 le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré de loyer réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4).

E. 3.3

Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont réalisées : 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). La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée,

- 8 - la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 consid. 3, JdT 2011 III 146). Si le juge considère que l'une ou l'autre de ces conditions n'est pas réalisée, il doit refuser d'entrer en matière et déclarer la demande irrecevable (art. 257 al. 3 CPC). Le litige demeure alors entier (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 23 ad art. 257 CPC).

E. 3.4

Conformément à la jurisprudence et à la doctrine, l'expulsion du locataire pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO peut être requise et prononcée par voie de

procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1). Le locataire peut cependant faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation, à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb, JdT 1994 I 382 ; TF 4A 140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Cour civile du canton de Fribourg, 11 octobre 1996, in CdB 1997 p. 6). Le locataire doit avertir l'autre partie, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation. Certes, la compensation n'est soumise à aucune forme et peut résulter d'actes concluants. Toutefois, la jurisprudence et la doctrine exigent que le débiteur exprime clairement son intention de compenser ; la déclaration doit permettre à son destinataire de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante (TF 4A_549/2010 du 17 février 2011 consid. 3.3 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1 ; CACI 4 février 2014/62, CdB 2014 p. 62).

E. 3.5

En l'espèce, il n'est pas contesté que les loyers de mai à octobre 2017 étaient échus et non réglés au moment de l'envoi de l'avis comminatoire et qu'ils n'ont depuis lors été ni acquittés ni consignés.

- 9 - Si elle se prévaut, dans son courrier du 25 octobre 2017, de l'existence d'une somme due en sa faveur de 13'520 fr., la locataire n'invoque pas pour autant la compensation mais précise au contraire son intention de verser les loyers retenus en attendant de disposer d'une autorisation judiciaire lui permettant de les consigner. Ainsi, ses déclarations ne pouvaient pas être comprises par les bailleurs comme l'expression claire de sa volonté de compenser les loyers dus par la créance invoquée. Au demeurant, comme relevé à juste titre par le premier juge, l'ordonnance sur laquelle la locataire fonde ses prétentions ne fait pas état d'un montant dû en sa faveur de 13'520 francs. L'appelante échoue ainsi à démontrer l'existence même de sa créance et a fortiori que celle-ci serait échue et exigible. Pour l'ensemble de ces motifs, la compensation soulevée en première instance ne saurait dès lors faire obstacle à l'application de la procédure applicable aux cas clairs. S'agissant de la « problématique des décomptes de chauffage et frais accessoires » qui, selon l'appelante, resterait litigieuse, il y a lieu de relever que le caractère douteux de certaines créances sur l'avis comminatoire ne suffit pas pour rendre invalide ce dernier dans son entier et que celui-ci vaut en tout état de cause pour les créances qui sont incontestées, en l'occurrence le montant du loyer (TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 4). 4. L'appelante soutient également que le congé ne serait pas valable au motif que la qualité de bailleur, respectivement la validité des pouvoirs conférés à son représentant, poserait problème. Le contrat de bail a été conclu avec B.S._____ et A.S._____, qui ont par conséquent tous deux la qualité de bailleurs. La mise en demeure et la résiliation de bail ayant été effectuées en leurs deux noms, la locataire est donc de mauvaise foi lorsqu'elle soutient ne plus savoir « à quel saint se vouer, s'agissant de la qualité du bailleur ».

- 10 - Il est vrai que le premier juge a, à tort, traité la requête en protection d'un cas clair comme émanant du seul A.S._____, alors qu'elle avait été explicitement déposée au nom des deux co-bailleurs. Cette erreur de plume ne porte toutefois pas à conséquence ; tout au plus doit-elle donner lieu à une rectification au sens de l'art. 334 CPC, sur laquelle il

n'est pas nécessaire d'interpeller les intimés (cf. art. 334 al. 2, 2^e phrase, CPC). Il est certes également vrai que l'agent d'affaires breveté Mikaël Ferreiro n'a spontanément déposé, en première comme en deuxième instance, qu'une procuration signée par la seule B.S. _____. Conformément à l'art. 132 al. 1 CPC, le premier juge aurait dû lui fixer un délai pour déposer une procuration d'A.S. _____, sous peine d'irrecevabilité de la requête. Le juge précité ne l'a cependant pas fait et l'appelante n'a pas requis qu'il le fasse. Au contraire, dans la réponse qu'elle a déposée devant le juge de paix le 9 avril 2018, l'appelante a contesté la qualité pour agir d'A.S. _____, reconnaissant cette qualité à la seule B.S. _____. L'appelante commet ainsi un abus de droit manifeste en voulant empêcher le jugement d'une requête déposée notamment au nom de la partie à laquelle elle reconnaît la qualité pour agir au motif que le mandataire valablement constitué pour cette partie ne l'aurait pas été pour une autre, à laquelle elle dénie la qualité pour agir. Au demeurant, l'agent d'affaires breveté Mikaël Ferreiro a produit une procuration d'A.S. _____ en deuxième instance. 5. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée, sous réserve de la rectification susmentionnée. Le délai pour quitter les locaux étant échu du fait de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), le dossier sera retourné au premier juge afin qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour quitter les locaux litigieux.

- 11 - 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 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.

E. 4

Par courrier du 25 octobre 2017, la locataire a déclaré que les bailleurs restaient ses débiteurs d'un montant de 13'520 fr. en se référant à sa lettre du 20 septembre 2017 aux termes de laquelle elle indiquait notamment que « selon le jugement de la Justice de Paix à Lausanne – voir le prononcé du 24.03.2015 – nous est dû (sic) la somme de Fr. 13'520.-, revendication pour le dommage subi ». Dans son courrier du 25 octobre 2017, la locataire a également précisé qu'elle verserait les loyers retenus en attendant de disposer d'une autorisation judiciaire lui permettant de consigner les sommes litigieuses.

E. 5

L'arriéré de loyer n'ayant été ni acquitté ni consigné dans le délai comminatoire, l'agent d'affaires breveté Mikaël Ferreiro, déclarant agir au nom d'A.S. _____ et de B.S. _____, a signifié à la locataire, sur formule officielle adressée par courrier recommandé du 20 novembre 2017, la résiliation du contrat de bail à loyer pour le 31 décembre 2017.

E. 6

A ce jour, aucun montant n'a été ni versé ni consigné par la locataire.

- 5 -

E. 7

Par requête du 15 décembre 2017, la locataire a conclu, devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, à l'annulation du congé.

E. 8

Le 16 janvier 2018, les bailleurs ont saisi le Juge de paix du district de Lausanne d'une requête de protection des cas clairs au sens de l'art. 257 CPC, tendant à faire prononcer l'expulsion de la locataire des locaux susmentionnés. La locataire s'est déterminée par écrit le 9 avril 2018 en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à ce que la protection des cas clairs soit refusée et subsidiairement au rejet de la requête.

- 6 - En droit : 1.

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