

VD_GERICHTE JL20.001744 vom 1. Juli 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-07-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL20.001744

FR: VD_GERICHTE JL20.001744 du 1 juillet 2020

IT: VD_GERICHTE JL20.001744 del 1 luglio 2020

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL20.001744-200723 277 CO UR D'APPEL CIVIL E

Arrêt du 1er juillet 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente M. Perrot et Mme Courbat, juges
Greffière : Mme Bourqui ***** Art. 257 CPC ; 257d CO Statuant sur l'appel interjeté par
T._____, à [...], requérante, contre l'ordonnance rendue le 14 mai 2020 par la Juge de
paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelante d'avec
A.Z._____ et B.Z._____, tous deux à [...], intimés, la Cour d'appel civile du
Tribunal cantonal considère : 1102

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 14 mai 2020, la Juge de paix du district de la Riviera –
Pays-d'Enhaut (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a déclaré irrecevable la requête
d'expulsion déposée les 10 et 16 janvier 2020 par la partie bailleresse T. _____ contre
les parties locataires A.Z._____ et B.Z._____ (I), a arrêté les frais judiciaires, les a
mis à la charge de la partie bailleresse et les a compensés avec l'avance de frais de cette
dernière (II et III) et a rayé la cause du rôle (IV). En droit, le premier juge a retenu que par
pli du 4 octobre 2019, la bailleresse avait réclamé aux locataires le paiement de 1'700 fr.
représentant le loyer dû au 1er septembre 2019 pour la période du 1er au 30 septembre
2019, avec la menace de résiliation du bail à défaut de paiement dans les trente jours. Selon
les pièces du dossier, un loyer a été acquitté le 9 août 2019, un autre le 10 septembre 2019 et
les loyers suivants ont été consignés les 23 septembre, 16 octobre, 22 novembre et 9
décembre 2019. Le premier juge a considéré qu'il ressortait des relevés bancaires que les
locataires avaient consigné un montant de 1'700 fr. le 16 octobre 2019 – sans préciser le
mois auquel se rapportait ce montant –, soit dans le délai comminatoire imparti par la
bailleresse. Le loyer étant payable d'avance, seul le loyer du mois de septembre était
exigible en date du 16 octobre 2019, de sorte que le premier juge a considéré, à défaut de
déclarations contraires des parties, que la consignation effectuée le 16 octobre 2019
paraissait devoir être imputée sur la créance de la bailleresse liée au mois de septembre
2019 et qu'en conséquence, ce mois semblait avoir été acquitté. En définitive, la situation
juridique ne pouvait pas être considérée comme claire, de sorte que la requête d'expulsion
devait être déclarée irrecevable. B. Par acte du 20 mai 2020, T. _____ a interjeté un
appel contre cette ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en
ce sens que l'expulsion des locataires A.Z._____ et

- 3 - B.Z._____ des locaux sis [...], à [...], soit ordonnée avec effet au 1er janvier 2020 et
à ce qu'ordre soit donné aux locataires de quitter les locaux, après les avoir remis en état et
après lui avoir restitué les clés d'accès sous la menace de la peine de l'art. 292 CP,
moyennant exécution forcée dans un délai à fixer par le juge de paix. C. La Cour d'appel
civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les
pièces du dossier : 1. Par contrat conclu le 16 juin 2011, A.Z._____ et B.Z._____

ont pris à bail le local commercial sis [...], à 1800 [...] dès le 1er juillet 2011, pour un loyer mensuel de 1'700 francs. T. _____ est devenue propriétaire du fonds dans le cadre d'une résiliation forcée dans le courant de l'année 2017. 2. En 2019, les loyers ont été acquittés par les locataires en mains de la gérance comme il suit : - 3 janvier 2019 : 1'700 fr. - 1er février 2019 : 1'700 fr. - 1er mars 2019 : 1'700 fr. - 1er avril 2019 : 1'700 fr. - 1er mai 2019 : 1'700 fr. - 3 juin 2019 : 1'700 fr. - 9 août 2019 : 1'700 fr. - 10 septembre 2019 : 1'700 fr. Un montant de 1'700 fr. a été consigné par les locataires en date du 23 septembre 2019 avec la mention « loyer consigné octobre 2019 ». 3. Par courrier recommandé du 4 octobre 2019, la bailleuse a, par la régie [...] SA, mis en demeure les locataires de verser dans un délai

- 4 - de trente jours un montant de 1'700 fr. – correspondant au loyer du mois de septembre 2019 –, leur indiquant qu'à défaut de paiement dans ce délai elle résilierait le bail, conformément à l'art. 257d CO. 4. Par la suite, les loyers ont été consignés par les locataires aux dates suivantes : - 16 octobre 2019 : 1'700 fr. - 22 novembre 2019 : 1'700 fr. - 9 décembre 2019 : 1'700 fr. 5. Par formule officielle datée du 18 novembre 2019, la bailleuse a résilié le bail pour le 31 décembre 2019. 6. Le 13 décembre 2019, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera – Pays- d'Enhaut d'une requête de conciliation concluant à ce que la résiliation de bail à loyer commercial du 18 novembre 2019 soit déclarée nulle, subsidiairement, annulée. 7. Par requête d'expulsion du 10 janvier 2020, T. _____ a conclu à ce que l'expulsion des locataires A.Z. _____ et B.Z. _____ soit ordonnée avec effet au 1er janvier 2020, ordre leur étant donné de quitter les lieux sous la menace de la peine de l'art. 292 CP. En droit : 1. 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).

- 5 - Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection d'un 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 minimale 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 ; CACI 22 janvier 2019/29 consid. 1.1). Lorsque la décision attaquée 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 à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). 1.2 En l'espèce, interjeté en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur un objet patrimonial dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. compte tenu du montant du loyer mensuel de 1'700 fr., l'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, 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 en principe exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a). 3. 3.1 L'appelante fait valoir que c'est à tort que le premier juge a estimé que les conditions d'application de la procédure en cas clair

- 6 - n'étaient pas réalisées. Elle soutient qu'à la simple lecture des écritures de versements des loyers l'on constate qu'il manque la mensualité du mois de juillet 2019. Les intimés ayant consigné le loyer dès le 23 septembre 2019, correspondant au loyer d'octobre 2019, l'appelante argue que le montant suivant, consigné le 16 octobre 2019, ne peut pas correspondre au loyer du mois de juillet 2019, de sorte qu'en tous les cas une mensualité n'a pas été payée.

3.2 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). Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. 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 ; TF 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziiert und schlüssig »), qui ne peuvent pas être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la requête de protection dans les cas clairs est irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 2.1).

- 7 - 3.2.2 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 demeure du locataire, au sens de cette disposition, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement impartit au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1 ; TF 4A_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré 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), cela même si l'arriéré avait été finalement payé (TF du 27 février 1997 in CdB 3/97 pp. 65 ss).

3.2.3 Lorsque plusieurs loyers sont échus, on applique les règles des art. 86 et 87 CO pour déterminer sur quelles dettes les paiements opérés par le locataire doivent être imputés. Ainsi, en principe, le locataire a le droit de déclarer, lors du paiement, de quelle dette il

entend s'acquitter si cela ne ressort pas directement des circonstances (mention du mois sur le bulletin de versement) (cf. art. 86 al. 1 CO) ; à défaut, le paiement est

- 8 - imputé sur la dette que le bailleur désigne dans la quittance, à moins que le débiteur ne s'y oppose immédiatement (cf. art. 86 al. 2 CO). En l'absence de déclaration du débiteur (locataire) et de désignation du créancier (bailleur) dans la quittance, il faut, conformément à l'art. 87 al. 1 CO, imputer le paiement sur la dette pour laquelle le débiteur a été poursuivi en premier ou, s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n. 30a ad art. 257d CO, p. 126 ; CACI 22 janvier 2013/46 ; CREC 1er octobre 2013/513 consid. 4).

3.3 Le premier juge a retenu qu'il ressortait des pièces produites qu'à la date du 4 octobre 2019, soit au moment de l'avis comminatoire, le loyer du mois de septembre 2019 était le seul loyer impayé, les huit loyers précédents ayant été acquittés. Il ressortait également des pièces que les locataires avaient consigné un montant de 1'700 fr. le 16 octobre 2019, soit dans le délai comminatoire. Le relevé bancaire ne précisait toutefois pas le mois auquel se rapportait le montant consigné. Le premier juge a dès lors considéré qu'à défaut de déclaration contraire des parties, la consignation effectuée le 16 octobre 2019 paraissait devoir être imputée sur la créance de la bailleuse liée au mois de septembre 2019. Ainsi, le loyer de septembre 2019, réclamé par l'avis comminatoire, semblait avoir été acquitté, de sorte que la situation ne pouvait être considérée comme claire, la requête de la bailleuse devant être déclarée irrecevable. 3.4 En l'espèce, on peut constater qu'il n'y a effectivement pas eu de versement au mois de juillet 2019. Toutefois, au vu des éléments à disposition, il est en effet possible, sans que cela soit pour autant certain, que le loyer du mois de septembre 2019 ait été acquitté le 10 septembre ou le 16 octobre 2019, soit dans le délai comminatoire – le versement du 23 septembre 2019 faisant mention du loyer du mois d'octobre 2019. Par ailleurs, dans la mesure où il y a eu deux versements au mois de septembre, cela semble rattraper l'absence de paiement pendant le mois de juillet. Il semble donc que les locataires étaient à jour avec le paiement du loyer dès lors que l'on pourrait considérer que le loyer du mois de septembre a été acquitté le 10 septembre 2019.

- 9 - Quoi qu'il en soit, la situation n'est pas claire au sens de l'art. 257 CPC, de sorte que c'est à raison que le premier juge a déclaré irrecevable la requête en cas clair relative à l'expulsion des locataires. L'appel doit partant être rejeté par substitution de motifs en relation avec ce qui a été exposé ci-avant. 4. 4.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance confirmée. 4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu à allocation de dépens. Par ces motifs, la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelante T._____. IV. L'arrêt est exécutoire.

- 10 - La présidente : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Philippe Vogel (pour T._____), - M. A.Z._____, personnellement, - Mme B.Z._____, personnellement, et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut. La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des

art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

- 11 - La greffière :

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