

VD_GERICHTE JL21.025561 vom 1. November 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-11-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL21.025561

FR: VD_GERICHTE JL21.025561 du 1 novembre 2021

IT: VD_GERICHTE JL21.025561 del 1 novembre 2021

Erwägungen

E. 1

Le 21 septembre 2011, [...], en qualité de bailleur, et L. _____, en qualité de locataire, ont signé un contrat de bail portant sur un local au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à l'avenue [...], à [...], ainsi qu'une place de parc (« usage prévu : [...] »), pour un loyer de 1'800 fr. net par mois, charges non comprises. Depuis le mois de mars 2015, le loyer a été réduit, selon un accord des parties, à 1'500 fr. par mois.

- 4 - R. _____ et B. _____, héritiers de [...], décédé le 6 juin 2019, ont repris l'administration du bail précité. Ils ont également requis la liquidation officielle de la succession, Me V. _____, notaire, ayant été nommé en qualité de liquidateur officiel.

E. 1.1

Aux termes de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel, soit notamment, dans les causes patrimoniales, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC a contrario). Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1). Le recours doit être interjeté dans les dix jours lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clairs (cf. art. 248 let. b CPC).

E. 1.2

En l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 9'000 fr. (1'500 fr. x 6 mois), de sorte que la voie du recours est ouverte. Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., le recours, écrit et motivé, est recevable. 2. Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure

- 7 - civile, 2e éd., Bâle 2019, nn. 2 et 3 ad art. 320 CPC ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3e éd., Bâle 2017, n. 26 ad art. 319 CPC) ; elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Spühler, op. cit., n. 1 ad art. 320 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 2508 p. 452). S'agissant des faits, toutefois, le pouvoir d'examen dont dispose l'autorité saisie d'un recours est plus

restreint qu'en appel, le grief de la constatation manifestement inexacte des faits se recoupant avec celui de l'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) (Jeandin, op. cit., nn. 4 et 5 ad art. 320 CPC et les références citées). Le pouvoir d'examen de la Chambre des recours civile est donc limité à l'arbitraire s'agissant des faits retenus par l'autorité précédente (TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les références citées). 3.

E. 2

Par courrier recommandé du 22 juin 2020, R. _____, B. _____ et Me V. _____ ont adressé une mise en demeure à L. _____. Dans leur courrier, ils ont indiqué que les loyers relatifs au contrat de bail du 21 septembre 2021 n'avaient pas été payés du 1er juillet 2018 au 30 juin 2020 et que l'arriéré de loyers s'élevait à 36'000 francs. Ils ont imparti un délai de trente jours à la locataire pour s'acquitter de ce montant, en mentionnant qu'à défaut, le contrat de bail serait résilié moyennant le délai minimum légal de trente jours pour la fin du mois suivant conformément à l'art. 257d al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Par courrier du 17 juillet 2020, adressé à Me V. _____, L. _____ a pris position sur la lettre précitée. Elle a indiqué qu'elle n'avait jamais pu exploiter la chose louée, qu'elle souhaitait récupérer la totalité des fonds investis dans des travaux de rénovation et la partie du dommage causé par un dégât d'eaux à des objets mobiliers et qu'elle voulait se faire rembourser la totalité des loyers et des charges versés pour le local concerné. Elle a ajouté qu'elle devait estimer son manque à gagner et qu'elle avait besoin de connaître de manière plus précise la situation légale et les responsabilités en lien avec cette affaire afin de calculer le dommage. Elle n'a pas chiffré l'éventuelle créance qu'elle entendait faire valoir contre les bailleurs, estimant toutefois que le coût de la réparation des dégâts s'élevait à 55'000 francs.

E. 3

Par formule officielle du 26 août 2020, R. _____, B. _____ et Me V. _____ ont signifié à L. _____ la résiliation du contrat de bail portant sur le local au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à [...], à [...], et une place de parc pour le 30 septembre 2020, l'arriéré de loyers étant resté impayé.

- 5 - Le 28 septembre 2020, L. _____ a déposé une requête de conciliation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer. Dans le cadre de celle-ci, elle a indiqué, à l'allégué n° 9, qu'elle avait, au plus tôt, reçu la résiliation du 26 août 2020 le lendemain, de sorte que le délai de contestation de trente jours arrivait à échéance le 26 septembre 2020, lequel était reporté au lundi 28 septembre 2020. Au pied de sa requête, elle a en substance conclu à ce que la notification de la résiliation du bail du 26 août 2020 soit déclarée nulle et de nul effet, respectivement annulée et, subsidiairement, à ce qu'une prolongation du bail pour une durée de six ans, soit jusqu'au 30 septembre 2026, lui soit accordée.

E. 3.1

La recourante considère que les conditions de la procédure en cas clairs n'étaient en l'occurrence pas réalisées et que la juge de paix ne pouvait dès lors pas entrer matière sur la requête du 11 juin 2021. Elle estime que la situation juridique n'était pas claire, au motif qu'il était, contrairement à ce qu'a retenu la juge de paix, d'une part, facilement reconnaissable à la lecture du courrier du 17 juillet 2020 qu'elle invoquait la compensation et que la créance était aisément chiffrable en multipliant le nombre de loyers par sa somme

et, d'autre part, que la lettre précitée aurait été adressée dans le délai comminatoire de trente jours. Elle ajoute qu'elle n'aurait jamais pu utiliser les locaux litigieux pour l'usage qui y était prévu dans le contrat de bail, de sorte que la créance de loyers réclamée dans l'avis comminatoire du 22 juin 2020 serait inexistante et non exigible, et entraînerait par conséquent la nullité de la résiliation. L'appelante relève enfin que ces éléments soulèveraient des questions juridiques et une instruction allant au-delà de la procédure sommaire en cas clairs.

E. 3.2

- 8 -

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). Selon la jurisprudence, 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. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance (Glaubhaftmachen) ne suffit pas. 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). 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 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; ATF 138 III 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), 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 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2).

- 9 -

E. 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 les 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 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 légale, 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 finalement été payé (cf. TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées). Si, en revanche, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 in fine).

- 10 -

E. 3.2.3

Selon la doctrine et la jurisprudence, le locataire peut 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 ; TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1). Lorsque le locataire entend s'acquitter de ses loyers par compensation avec une créance en restitution de l'indu, il doit donc le déclarer au plus tard dans le délai de sommation qui lui est accordé par le bailleur (TF 4A_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 9). Si la compensation n'est pas d'emblée dépourvue de vraisemblance, la requête en cas clair sera en principe irrecevable (CACI 26 février 2021/84 consid. 4.2.2 ; CACI 4 juillet 2017/289 consid. 3.2). L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créance invoquée en compensation ne saurait prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais lorsque la résiliation a été donnée selon l'art. 257d CO. Si une procédure relative à la contre-créance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente (CACI 22 janvier 2019/29 ; CACI 7 décembre 2018/692 consid. 3.4.1 ; CREC 26 juillet 2016/292 consid. 3.2.2).

E. 3.3

En l'espèce, dans son courrier du 17 juillet 2020, la recourante a pris position sur la mise en demeure du 22 juin 2020, en se contentant d'indiquer, en substance, qu'elle n'avait pas eu la possibilité d'exploiter la chose louée selon l'usage prévu, qu'elle avait procédé à des travaux de rénovation et subi des dommages causés par un dégât d'eaux, qu'elle souhaitait dès lors récupérer la totalité des fonds investis et le dommage subi et qu'elle voulait se faire rembourser la totalité des loyers et des charges. Ainsi, si elle a certes, dans ce courrier, énoncé des prétentions, elle n'a pas chiffré celles-ci et n'a, surtout, pas relevé qu'elle entendait procéder par compensation. Ainsi, comme l'a retenu la juge de paix, force

- 11 - est de constater que la recourante n'a pas invoqué la compensation dans le délai imparti par la lettre recommandée du 22 juin 2020. A supposer que l'on pouvait déduire du courrier du 17 juillet 2020 que la recourante opposait en compensation des loyers impayés les coûts de travaux de rénovation, le fait que ces loyers n'étaient pas dus car elle n'avait pas pu exploiter les locaux, le manque à gagner résultant de défauts de la chose louée en encore le remboursement d'un paiement effectué pour la réparation de dommages causés à des objets mobiliers par un dégât d'eaux, cette prétention, estimée, s'agissant de la réparation du dégât d'eaux, mais non d'un manque à gagner ou des travaux de rénovation, à 55'000 fr. (pièce 12), n'est pas susceptible d'être prouvée sans délai. La recourante l'admet du reste elle-même, puisqu'elle requiert, à titre subsidiaire, la suspension de la présente cause jusqu'à droit connu sur le résultat d'une expertise mise en œuvre dans une procédure parallèle de preuve à futur. Sur ce point, elle fait valoir que cette expertise aurait pour but de déterminer le montant des travaux exécutés et le montant du dommage causé par les dégâts d'eaux précité. Ainsi, force est d'admettre que la contre-crédance invoquée en compensation n'est, à ce jour, ni échue ni exigible. On ne voit en outre pas pourquoi une telle expertise deviendrait, comme le soutient la recourante, irréalisable si une exécution forcée d'expulsion devait avoir lieu avant la fin de la procédure de preuve à futur. De plus, on ne saurait suspendre une procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu sur le sort d'une procédure relative à la contre-crédance, sauf si une décision définitive à cet égard est imminente, ce qui n'est au demeurant pas allégué. Dans ces conditions, la créance invoquée en compensation n'étant pas prouvée et n'étant donc ni échue ni exigible, c'est à juste titre que la juge de paix a déclaré la requête en cas clair du 11 juin 2021 recevable et qu'elle est entrée en matière sur celle-ci. Enfin, dans la mesure où la juge de paix a examiné si la requête en cas clair déposée par les intimés se fondait, d'une part, sur un état de fait qui n'était pas litigieux ou qui était susceptible d'être prouvé immédiatement et, d'autre part, sur une situation juridique claire, on ne

- 12 - discerne pas où elle aurait commis, comme le prétend la recourante, un déni de justice. Pour le reste, c'est à juste titre que la juge de paix a considéré que la mise en demeure du 22 juin 2020 et la résiliation du 26 août 2020 avaient été valablement notifiées à la recourante et que le congé donné par les intimés à celle-ci respectait les exigences de l'art. 257d al. 2 CO. La recourante ne le conteste par ailleurs pas. Par conséquent, l'ordonnance de la juge de paix doit être confirmée.

E. 4

En définitive, le recours, manifestement infondé (art. 322 al. 1 in fine CPC), doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de la recourante L._____. IV. L'arrêt est exécutoire.

- 13 - Le président : Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. Philippe Chiocchetti, aab (pour L._____), - Mme Hannah Dromard Roth (pour R._____, B._____ et Me V._____). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), 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). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Juge de paix du district de la Riviera - Pays d'Enhaut.
Le greffier :

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