

## VD\_GERICHTE XZ12.018567 vom 28. August 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-08-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XZ12.018567](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ12.018567)

FR: VD\_GERICHTE XZ12.018567 du 28 août 2012

IT: VD\_GERICHTE XZ12.018567 del 28 agosto 2012

### Volltext

TRIBUNAL CANTONAL XZ12.018567-121393 388 CO UR D'APPEL CIVIL E  
\_\_\_\_\_ Arrêt du 28 août 2012 \_\_\_\_\_

Présidence de M. COLOMBINI, président Juges : MM. Giroud et Krieger Greffier : M. Bregnard \*\*\*\*\* Art. 257 al. 1 et 3 CPC; 257f al. 3 CO Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par B.\_\_\_\_\_, à Montreux, requérant, contre la décision rendue le 16 juillet 2012 par le Président du Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec Q.\_\_\_\_\_, à Clarens, intimée, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

- 2 - En fait : A. Par décision du 16 juillet 2012, le Président du Tribunal des baux a refusé d'entrer en matière sur la requête d'expulsion déposée le 11 mai 2012 par B.\_\_\_\_\_. En droit, le premier juge a considéré que le congé litigieux fondé sur l'art. 257f CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) impliquait un large pouvoir examen du juge et a conclu que la situation ne pouvait dès lors être qualifiée de claire au sens de l'art. 257 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), de sorte qu'il refusait d'entrer en matière sur la requête d'expulsion. B. Par acte du 26 juillet 2012, B.\_\_\_\_\_ a formé appel contre cette décision en concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation et à ce qu'ordre soit donné au Président du Tribunal des baux de procéder suivant la procédure du cas clair. L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer. C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de la décision complétée par les pièces du dossier: B.\_\_\_\_\_, bailleur, et Q.\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer en date du 4 février 1999 portant sur la location d'un studio situé au [...]ème étage d'un immeuble sis [...], à 1815 Clarens. Le loyer actuel de l'appartement s'élève à 680 fr. Dans le courant de l'année 2008, le comportement de Q.\_\_\_\_\_ a fait l'objet de plaintes de la part de certains de ses voisins. La société [...] SA (ci-après: la gérance), agissant au nom du bailleur, a alors notifié une première résiliation de bail à la locataire pour le 31 août 2008, qui a finalement été annulée.

- 3 - A partir du mois de mars 2011, la gérance a reçu de nouvelles plaintes en lien avec le comportement de Q.\_\_\_\_\_, notamment de la part de [...], par courriel du 4 mars 2011, et de [...], par courrier du 5 mars 2011, selon lesquels leur voisine tapait sur les murs, hurlait et donnait des coups de pieds dans leur porte. La gérance a réagi en adressant un courrier le 15 mars 2011 à Q.\_\_\_\_\_ lui rappelant l'art. 10 des règles et usage locatifs du canton de Vaud dont la teneur est la suivante: "Dans l'usage de la chose louée, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes occupant l'immeuble les égards qui leur sont dus. Il évite tout acte troublant le bon voisinage ou choquant les us et coutumes de l'endroit. De plus et pour rendre la vie entre cohabitants plus agréable et préserver l'état de l'immeuble, le locataire évite les bruits excessifs qui peuvent incommoder les voisins; il respecte leur repos de 22 heures à 7 heures." [...] et [...] se sont adressés une nouvelle fois à la gérance, respectivement les 6 et 7 février 2012, en évoquant des coups contre les murs et les portes,

des cris et des insultes. En outre, ils se sont tous deux réservés le droit de faire consigner le loyer et de prendre contact avec un avocat si la situation devait perdurer. Le 8 février 2012, [...] a écrit à la gérance pour signaler que les radiateurs de son appartement ne fonctionnaient pas. Elle imputait ce dysfonctionnement au fait que Q.\_\_\_\_\_ refusait d'ouvrir sa porte afin de faire procéder à la purge de ses radiateurs de sorte que l'eau puisse circuler convenablement dans tout l'étage. Par courrier du 9 février 2012, la gérance a informé Q.\_\_\_\_\_ des plaintes émanant de ses voisins et a évoqué une deuxième fois l'art. 10 des règles et usage locatifs du canton de Vaud. Elle lui a outre demandé de laisser l'entreprise [...] Sàrl accéder à son logement afin d'effectuer la purge de ses radiateurs.

- 4 - Le 7 mars 2012, la gérance a adressé un courrier recommandé à Q.\_\_\_\_\_ dont la teneur est la suivante : "Madame, Nous nous référons à notre envoi du 9 février dernier, et sommes informés par l'entreprise [...] Sàrl que vous n'avez toujours pas donné accès à votre logement pour la purge des radiateurs. Nous vous rappelons donc l'Art. 257h du Code des Obligations qui précise que: « Le locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages ». Au vu de ce qui précède, nous vous sommons de prendre contact avec dite entreprise au [...] à réception de la présente afin de fixer une date d'intervention, faute de quoi nous nous verrons l'obligation de résilier purement et simplement votre bail. (...) ". Le 16 mars 2012, la gérance a notifié à Q.\_\_\_\_\_ une résiliation de bail sur formule officielle pour le 30 avril 2012 avec la mention suivante: "Article 257 f), alinéa 3 CO, suite aux protestations écrites du bailleur à multiples reprises, non suivies d'effet." En outre, dans la lettre d'accompagnement, la gérance a motivé la résiliation comme il suit: "Madame, Nous nous référons à nos différentes demandes de contacter l'entreprise [...] Sàrl et constatons qu'à ce jour vous n'avez entrepris aucune démarche dans ce sens, tant et si bien que le problème de chauffage persiste dans les appartements voisins. De plus, comme votre comportement d'une manière générale continue à incommoder les autres locataires, ceci malgré de nombreuses mises en garde de notre part, nous nous voyons contraints de résilier votre bail à loyer, pour le 30 avril 2012, en vertu de l'art. 257f du CO. A cet effet, nous joignons, à la présente, une notification de résiliation de bail. A la date précitée, l'appartement devra être impérativement libéré et rendu en parfait état d'ordre et de propreté. Nous vous convoquerons à l'état des lieux de sortie en temps voulus .

- 5 - (...)" Q.\_\_\_\_\_ n'a formé aucune contestation à l'encontre de cette résiliation de bail. Le 11 mai 2012, B.\_\_\_\_\_, par l'entremise de son conseil, a déposé une requête d'expulsion auprès du Tribunal des baux, demandant l'application de la procédure sommaire en vertu de l'art. 257 CPC et concluant, sous suite de frais et dépens, à ce que l'expulsion de Q.\_\_\_\_\_ du studio n°[...] situé au [...]ème étage de l'immeuble sis Avenue [...] [...], à Clarens, soit prononcée. En droit : 1. a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). b) Au sens de l'art. 236 CPC sont finales les décisions qui mettent fin au procès par une décision d'irrecevabilité ou une décision au fond (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 236 CPC). En l'espèce, le premier juge a rendu une décision de non- entrée en matière en application de l'art. 257 al. 3 CPC. Cette décision met fin au procès pour un motif assimilable au sens large à une irrecevabilité (Tappy, op. cit., n. 6 ad art. 236 CPC; Bohnet, CPC commenté, op. cit., n. 23 ad art. 257 CPC). Elle constitue ainsi une décision finale (CACI du 9 février 2012/65 c. 1b). c) La valeur litigieuse doit être

estimée en tenant compte de la durée d'un procès en procédure simplifiée durant laquelle la locataire

- 6 - aurait la faculté de demeurer dans les locaux litigieux. Eu égard à la durée d'une telle procédure, significativement supérieure à celle d'une procédure sommaire, et au loyer mensuel de 680 fr., il faut considérer que la valeur litigieuse s'élève à plus de 10'000 fr. (art. 92 al. 1 CPC). d) Le délai pour interjeter appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), sauf lorsque la procédure sommaire a été appliquée, auquel cas le délai d'appel est de dix jours (art. 314 CPC ; JT 2011 III 83). En l'espèce, la bailleresse a requis l'application de la règle relative au cas clair (art. 257 CPC) et le premier juge a considéré que cette procédure ne pouvait être appliquée (art. 257 al. 3 CPC). La procédure de cas clair étant sommaire, le délai d'appel est de dix jours, même lorsque le premier juge a rendu une décision d'irrecevabilité en application de l'art. 257 al. 3 CPC (JT 2011 III 83, spéc. p. 85). e) Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt dans une cause dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., le présent 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, JT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibid., p. 135). 3. a) L'appelant soutient que la situation juridique est claire au sens de l'art. 257 al. 1 let. b CPC dès lors que l'intimée n'a pas contesté la résiliation qui lui a été notifiée par avis sur formule officielle du 16 mars 2012, celle-ci mentionnant que l'annulation de la résiliation pouvait être demandée dans les 30 jours.

- 7 - b/aa) A teneur de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique est claire (al. 1 let. b). La procédure du cas clair permet d'obtenir rapidement une décision sur le fond. Les règles des art. 252 à 256 CPC sont applicables. Le tribunal n'entre pas en matière lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, in FF 2006 p. 6959 ; Bohnet, Le droit du bail en procédure civile suisse, in 16e Séminaire de droit du bail, n. 42, p. 15 ; Meier, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zurich 2010, pp. 374-375), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zurich 2010, n. 5 ad art. 257 CPC ; Gösku, DIKE Komm-ZPO, Zurich 2011, n. 8 ad art. 257 CPC), d'autres moyens de preuve (audition de témoins amenés directement par les parties ou brève vision locale) n'étant cependant pas exclus (Bohnet, CPC commenté, op. cit., n. 11 ad art. 257 CPC ; Grolimund/Staehelin/Staehelin, Zivilprozessrecht, Zurich 2008, n. 54, p. 357). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections ; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. De plus, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (Sutter-Somm/Lötscher, op. cit., n. 7 ad art. 257 CPC). Le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient

rien au résultat. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p.168). On considère par ailleurs que la situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 c. 3; JT 2011 III 146). Cela n'est pas le

- 8 - cas si la résiliation du bail est intervenue pour justes motifs et que les motifs invoqués peuvent donner lieu à discussion (Bohnet, CPC commenté, op. cit, n. 13 ad art. 257 CPC). La situation juridique n'est en général pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en compte de l'ensemble des circonstances comme c'est le cas dans l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123 c. 2.1.2). bb) Le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f CO) et doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir les dommages (art. 257h al. 1 CO). Selon l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. La validité du congé extraordinaire fondé sur l'art. 257f al. 3 CO présuppose la réalisation des quatre conditions cumulatives suivantes : le locataire a violé son devoir de diligence; le bailleur lui a adressé un avertissement écrit; nonobstant cet avertissement, le locataire a persisté à contrevenir à son devoir de diligence et le maintien du contrat est insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 675). La violation du devoir de diligence doit revêtir un certain degré de gravité (Lachat, op. cit., p. 376). Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]), si la résiliation anticipée répond à un motif suffisamment grave. A cette fin, il prend en considération tous les éléments concrets du

- 9 - cas particulier (ATF 132 III 109 c. 2 et réf. citées; Wessner, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 38 ad art. 257f CO). Le caractère insupportable de la poursuite du bail présuppose ainsi une décision d'appréciation du tribunal prenant en compte l'ensemble des circonstances. Le motif suffisamment grave doit en outre se rapporter à un fait ou à une situation qui a été expressément mentionné dans la protestation écrite signifiée par le bailleur (Wessner, op. cit., n. 32 ad art. 257f CO). Le Tribunal fédéral qualifie d'inefficace la résiliation anticipée donnée sans que toutes les conditions requises par la loi soient réalisées. Sont réputées inefficaces toutes les résiliations de bail qui respectent certes les exigences légales de forme, mais pour lesquelles une condition matérielle, légale ou contractuelle fait défaut. La résiliation donnée en vertu de l'art. 257f al. 3 CO peut être inefficace si les conditions légales le concernant ne sont pas réalisées, par exemple l'absence de violation grave du devoir lié à l'obligation de diligence. L'inefficacité est une forme de nullité. L'inefficacité peut être soulevée en tout temps même si le congé n'a pas été contesté et le juge doit constater l'inefficacité d'office (Lachat, op. cit., p. 729 ; Wessner, op. cit., n. 47 ad 257f CO). c) En l'espèce, le congé extraordinaire a été donné parce que l'intimée n'avait pas donné suite à la sommation qui lui avait été adressée par le bailleur, sous menace de résiliation, de prendre contact avec une entreprise de chauffage

pour que celle-ci procède à la purge des radiateurs. On peut se demander si le non-respect de cette sommation constitue une violation grave des devoirs de diligence permettant l'application de l'art. 257f al. 3 CO. Cette question doit donner lieu à une discussion et la situation juridique ne peut être qualifiée de claire au sens de l'art. 257 al. 1 let. b CPC. Le bailleur évoque également le comportement de l'intimée qui "continuait à incommoder les autres locataires" comme motif de résiliation. S'il est vrai que la gérance a fait part à la locataire de plaintes émanant de ses voisins, il ne ressort pas des pièces du dossier, en

- 10 - particulier de la lettre du 7 mars 2012, que la locataire ait été menacée de résiliation si elle ne changeait pas de comportement à l'égard de ses voisins. Ce motif ne peut dès lors pas être invoqué pour fonder la résiliation intervenue le 16 mars 2012. En outre, l'absence de contestation de la résiliation par l'intimée ne saurait justifier l'application de la procédure sommaire puisque l'inefficacité d'un congé donné selon l'art 257f CO peut être constatée en tout temps et doit être relevée d'office par le juge. Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que la première juge a considéré que la situation juridique n'était pas claire et a refusé d'entrer en matière. Mal fondés, les griefs de l'appelant doivent être rejetés. 4. En conclusion, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et la décision confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 763 fr (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art.106 al. 1 CPC). Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel. Par ces motifs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. L'appel est rejeté. II. La décision est confirmée.

- 11 - III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 763 fr. (sept cent soixante-trois francs), sont mis à la charge de l'appelant B. \_\_\_\_\_. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 30 août 2012 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - Me Astyanax Peca (pour B. \_\_\_\_\_), - Mme Q. \_\_\_\_\_ La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

- 12 - 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), 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 : - M. le Président du Tribunal des baux  
Le greffier :

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