

VS_GERICHTE C1 21 253 vom 11. März 2022

VS Kantonsgericht, 2022-03-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_21_253

FR: VS_GERICHTE C1 21 253 du 11 mars 2022

IT: VS_GERICHTE C1 21 253 del 11 marzo 2022

Regeste

C1 21 253 JUGEMENT DU 11 MARS 2022 Tribunal cantonal du Valais Cour civile II Christian Zuber, juge ; Geneviève Fellay, greffière ; en la cause T _____ Sàrl, et U _____, intimées et appelantes, toutes deux représentées par Maître Michel De Palma, avocat à Sion, contre l'hoirie de feu V _____, soit W _____, X _____, Y _____ et Z _____, instante et appelée, représentée par Maître Valentine Roduit-Rossier, avocate à Martigny. (expulsion du locataire ; procédure en cas clair) appel contre la décision du 8 octobre 2021 de la juge des districts de Martigny et St-Maurice Faits et procédure

Erwägungen

E. 1.1

En vertu de l'article 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, les décisions finales de première instance de nature patrimoniale sont attaquables par la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC), lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. Si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 257 CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC) et un juge cantonal unique est compétent pour statuer sur l'appel ou le recours limité au droit (art. 248 let. b CPC et 5 al. 2 let. c LACPC). Pour déterminer la valeur litigieuse de l'action en expulsion, il convient de distinguer si l'action concerne uniquement l'expulsion ou si la validité du congé doit également être examinée; que la valeur litigieuse correspond, dans le premier cas, à celle de l'usage des locaux pendant la durée prévisible d'un procès en procédure sommaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à six mois, et dans le second cas, aux montants des loyers pendant la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3; arrêt 5A_232/2020 du 14 mai 2020 consid. 1.1); Compte tenu du loyer mensuel de 7000 fr., le seuil ouvrant la voie de l'appel est atteint. Remise à la poste le 21 octobre 2021, l'écriture d'appel a été déposée dans le délai de dix jours courant dès la notification, le 11 octobre 2021, de la décision litigieuse.

- 6 -

E. 1.2

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit ; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Cela ne signifie toutefois pas qu'elle est tenue de rechercher d'elle-même, comme

une autorité de première instance, toutes les questions de fait et de droit qui se posent, lorsque les parties ne les soulèvent plus en deuxième instance. Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite (art. 311 al. 1 et art. 312 al. 1 CPC; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 et les réf.). L'autorité d'appel applique le droit d'office, sans être liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance. Elle peut ainsi substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (ATF 144 III 462 consid. 3.2.2). Suivant l'article 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel. La motivation de l'acte est indispensable au déroulement régulier de la procédure d'appel. Il appartient dès lors à l'appelant de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Il doit donc tenter d'établir que sa thèse l'emporte sur celle de la décision entreprise. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer de montrer que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision querellée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant conteste et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; 138 III 374 consid. 4.3.1 ; arrêts 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid.3.1.2 ; 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1).

E. 2.1

La procédure sommaire, prévue par l'article 257 CPC, est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'article 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b).

- 7 - 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 immédiatement. 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. L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il demeure incontesté par la partie défenderesse; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans frais excessifs. La preuve est en principe apportée par titres conformément à l'article 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée ; la partie demanderesse doit au contraire apporter une preuve stricte des faits qu'elle allègue, conformément à la maxime des débats. La situation juridique est claire lorsque l'application du droit au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire s'il est nécessaire que le juge exerce un certain pouvoir d'appréciation, voire rende une décision en équité. Ainsi, la procédure sommaire prévue par l'article 257 CPC ne doit dès lors être admise qu'en l'absence de doutes sur l'exactitude de l'état de fait et sur le bien-fondé de la résiliation sur la base de celui-ci (ATF 141 III 262 consid. 3.2 ; 138 III 123 consid. 2.1.2 ; arrêt 4A_265/2013 du 8

juillet 2013 consid. 6; sur cette question, cf. BOHNET, CPra Bail, 2017, n. 4 ss ad art. 257 CPC).

E. 2.2

A teneur de l'article 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L'article 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. Le locataire peut empêcher que la demeure survienne s'il déclare son intention de compenser avant l'échéance du délai comminatoire. Dans ce cas, le congé donné ultérieurement est inefficace. La question de savoir si le locataire peut se prévaloir de la compensation pour des prétentions découlant des défauts est controversée dans la doctrine. Le Tribunal fédéral a cependant implicitement admis que la prétention en réduction du loyer pouvait être opposée à la mise en demeure du bailleur. Il a toutefois

- 8 - précisé que la déclaration devait être chiffrée, motivée et indiquer la période concernée (DUCROT, La procédure d'expulsion du locataire ou du fermier non agricole : quelques législations cantonales au regard du droit fédéral, p. 240 ss ; arrêt 4C.248/2002 du 13 décembre 2002 consid. 4.2). En outre, tant que dure le bail, le locataire ne peut en particulier pas compenser les loyers qu'il doit au bailleur avec le montant de la garantie bancaire qu'il a valablement constituée. Ainsi, le locataire ne peut pas cesser de payer ses loyers trois mois avant la fin du bail au motif que des sûretés à hauteur de trois mois de loyers ont été constituées. En revanche, la compensation du loyer avec le droit d'obtenir la restitution de sûretés qui n'ont pas été valablement consignées par le bailleur reste possible (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, chapitres 15.3.9 et 17.2.2.6 ; MARCHAND, CPra Bail, 2017, n. 39 ad art. 257e CO).

E. 2.3

Si le cas est clair, afin d'obtenir rapidement l'évacuation forcée des locaux loués, le bailleur peut mettre en œuvre la procédure sommaire prévue par l'article 257 CPC alors même que le locataire a éventuellement introduit une action en annulation du congé sur la base des articles 271, 271a et 273 CO. La litispendance n'est alors pas opposable au bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3.2). Aux termes de l'art. 271a al. 1 let. d CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi. Le législateur a toutefois permis au bailleur de renverser cette présomption dans les six cas mentionnés à l'art. 271a al. 3 CO, en particulier si le congé est donné en raison du retard dans le paiement du loyer (LACHAT, op. cit., chapitre 32.5.5).

E. 3.1

En l'occurrence, dans un premier grief, les appelantes reprochent à l'autorité de première instance d'avoir retenu qu'elles avaient du retard dans le paiement des loyers des mois de juillet à octobre 2020. Elles soutiennent en effet que, dès lors qu'elles avaient invoqué, en date du 10 novembre 2020, la compensation pour un montant de 28'000 fr. avec les sûretés détenues par l'hoirie V _____, l'arriéré n'existait plus. Ce grief est fondé. La juge de première instance a en effet considéré à tort que la résiliation du bail du 22 décembre 2020

pour le 31 janvier 2021 était fondée. Or, tel n'est pas le cas, puisque les locataires ont, dans le délai comminatoire de 30 jours imparti le 12 octobre 2020, manifesté leur intention de compenser. Cette compensation a eu pour effet d'éteindre les dettes relatives aux loyers des mois de juillet à octobre 2020. Le congé donné le 22 décembre 2020 ne pouvait donc être qu'inefficace. L'admission de

- 9 - ce grief n'entraîne toutefois pas l'annulation de la décision litigieuse qui peut se justifier par substitution de motifs (cf. consid. 3.3 ci-après).

E. 3.2

Dans un second grief, les appelantes considèrent que les conditions de l'art. 257 CPC n'étaient pas réalisées et que le juge de première instance a méconnu le droit en considérant que le cas était clair. Les parties ne contestent pas avoir été liées par 3 contrats de bail successifs. De même, la bailleuse reconnaît que les locataires ont versé trois garanties de loyer, dont le montant total s'élève à 82'000 francs (36'000 fr. + 36'000 fr. + 10'000 fr.). Si ces garanties de loyer ont, semble-t-il, bien été versées sur un compte épargne auprès de l'UBS SA, elles ne l'ont pas été sur un compte ouvert au nom des locataires, contrairement aux exigences de l'art. 257e CO. Enfin, les contrats stipulaient que les sûretés ne portaient pas d'intérêts, ce qui paraît discutable. Toutefois, ces considérations n'empêchent pas l'application de l'art. 257 CPC. En effet, le fait que sûretés n'ont pas été versées sur un compte bancaire ouvert au nom des locataires ou qu'elles ne portaient pas d'intérêt, ne dispensait nullement les locataires de leur obligation de s'acquitter régulièrement de leur loyer. Au contraire, la première informalité aurait permis aux locataires d'invoquer la compensation et d'éteindre l'essentiel de leurs dettes avec les sûretés déposées, si elles en avaient manifesté leur volonté, ce qui n'a toutefois pas été le cas. Il ressort au contraire des actes de la cause que tous les faits pertinents pour trancher la requête d'expulsion que l'hoirie V _____ a déposée le 12 juillet 2021 ont été établis et que la situation juridique est claire, en particulier le bien-fondé de la résiliation, comme on le verra ci-après.

E. 3.3

En effet, dès lors que les loyers de mars à juin 2020 et ceux de novembre 2020 à février 2021 n'avaient pas été payés, tout comme la location du mobilier pour les années 2019 à 2021, l'hoirie de feu V _____ était en droit d'envoyer en date du 25 février 2021 un nouvel avis comminatoire à ses locataires. La bailleuse a d'ailleurs indiqué dans sa requête d'expulsion (allégué no 12) que les locataires ne s'acquittaient plus du loyer depuis le mois de mars 2020. Quand bien même ces dernières ont contesté cet allégué, il leur appartenait d'établir ce fait négatif. Or, elles n'ont nullement établi avoir versé un quelconque montant à l'hoirie V _____ pour payer tout ou partie des loyers arriérés. De même, elles soutiennent avoir refusé d'éteindre ces dettes par compensation.

- 10 - Ainsi, à défaut de paiement ou de compensation dans le délai comminatoire imparti aux locataires le 25 février 2021 en application de l'art. 257d al. 1 CO, la bailleuse était en droit de résilier le contrat avec effet immédiat, conformément aux art. 257d al. 2 et 266l CO. C'est dès lors à juste titre que l'hoirie de feu V _____ a donné le congé le 14 avril 2021 à ses locataires pour le 31 mai 2021. Dans ces conditions, la décision prononçant l'expulsion des locataires peut être confirmée par substitution de motifs. Enfin, dès lors que, en toute hypothèse, le contrat de bail litigieux a pris fin le 31 décembre 2021 et que la requête déposée par les locataires auprès de la commission de conciliation le 17 mai 2021 ne tend pas à obtenir une prolongation allant au-delà du 31 décembre 2021, les appelantes

ne peuvent plus, pour cette raison également, justifier leur présence actuelle dans les locaux propriété de l'hoirie V _____.

E. 4

Il suit des développements qui précèdent que l'appel doit être rejeté. Il convient dès lors d'impartir aux appelantes un nouveau délai pour libérer l'objet du bail.

E. 4.1

L'autorité qui prononce l'expulsion fixe au locataire un délai pour quitter les locaux. Sa durée dépend de l'ensemble des circonstances (LACHAT, op. cit., chapitre 34.7.6). Pour fixer le moment où l'expulsion déploiera ses effets, le juge prendra en considération la nature des locaux loués, les mises en demeure précédentes, la date de la requête et celle de l'échéance du bail, ainsi que la situation personnelle de l'intimé, le délai octroyé devant cependant rester bref (arrêt non publié X. contre P. du 20 septembre 1990, in Cahiers du droit du bail, Neuchâtel 1991, p. 30, n. 29; RJJ 1994 p. 264; SJ 1992 p. 234). L'article 272a al. 1 let. a CO exclut en effet la prolongation judiciaire du contrat en cas de demeure du locataire. Il y a toutefois lieu de tenir compte du principe de la proportionnalité et ne pas priver soudainement les locataires d'habitations de tout abri; d'autres motifs humanitaires ou des indices sérieux faisant prévoir que le locataire libérera spontanément les locaux peuvent justifier un sursis à l'évacuation forcée. L'ajournement doit néanmoins être bref et ne pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (arrêts 4A_39/2018 du 6 juin 2018 consid. 6 et 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1 ainsi que les références citées).

E. 4.2

Dans le cas particulier, le bail, qui a été résilié une première fois pour le 31 janvier 2021, puis pour le 31 mai 2021, ne porte pas sur un logement d'habitation, mais sur des locaux commerciaux. Les appelantes ont en outre bénéficié à ce jour d'un délai supplémentaire non négligeable de plus de 9 mois pour libérer les locaux. Malgré les affirmations faites auprès de diverses autorités tendant à pouvoir rester jusqu'à l'échéance du bail, soit le 31 décembre 2021, les parties appelantes n'ont, à ce jour,

- 11 - toujours pas libéré les locaux, ce qui tend à démontrer leur mauvaise foi. Dans ces conditions, on ne saurait différer par trop la restitution des locaux qui devra intervenir pour le vendredi 8 avril 2022 à 12 heures.

E. 5

La requête en paiement des indemnités pour occupation illicite n'ayant fait l'objet d'aucun grief de la part des appelantes, la solution ordonnée par la juge de première instance doit être confirmée, avec la rectification de la date à partir de laquelle cette indemnité doit être payée, soit dès le 1er juin 2021, compte tenu du fait que le congé n'a valablement été donné qu'au 31 mai 2021.

E. 6.1

Vu l'issue de la cause, il n'y a pas lieu de revoir la fixation et la répartition des frais et dépens de première instance (art. 318 al. 3 a contrario CPC), dont les montants n'ont pas été spécifiquement contestés.

E. 6.2

Les frais judiciaires de la procédure d'appel sont mis à la charge des appelantes qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Au vu du degré de difficulté ordinaire de la cause, de la

valeur litigieuse, du comportement des parties appelantes ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 LTar), les frais judiciaires en instance d'appel, qui se limitent à l'émolument forfaitaire pour le présent jugement (art. 95 al. 2 let. b CPC), sont arrêtés à 800 fr. (art. 16 et 19 LTar). Compte tenu de l'activité utilement déployée par Me Roduit-Rossier en appel (prise de connaissance de l'appel et rédaction d'une très brève détermination ainsi que de quelques courriers), les appelantes verseront à l'appelée une indemnité de dépens globalement arrêtée à 400 fr. (art. 27, 29, 32 et 35 al. 1 let. a LTar). par ces motifs,

- 12 - Prononce

L'appel est rejeté et la décision entreprise est confirmée ; en conséquence, il est statué : 1. Ordre est donné à U _____ et à T _____ Sàrl de libérer de toutes personnes et de tous biens les locaux ainsi que le mobilier pris à bail, à savoir A _____ et B _____, situés à la Place xxx, C _____, et d'en remettre les clés à Me Valentine Roduit-Rossier, pour le vendredi 8 avril 2022, à 12 heures au plus tard. 2. En cas d'inexécution dans le délai imparti sous chiffre 1 et moyennant présentation du présent jugement attesté en force, l'hoirie de feu V _____, par sa représentante X _____, est autorisée à requérir l'intervention de la force publique pour récupérer les locaux aux frais de U _____ et de T _____ Sàrl, lesquelles s'exposent également aux sanctions de l'art. 292 CP à teneur duquel « celui qui ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée sous la menace de la peine prévue au présent article par une autorité ou un fonctionnaire compétent, sera puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire ». 3. U _____ et T _____ Sàrl verseront, solidairement entre elles, à l'hoirie V _____, soit W _____, X _____, Y _____ et Z _____, la somme de 7000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès chaque date d'échéance à compter du 1er juin 2021 et jusqu'à la libération effective des locaux à titre d'indemnité pour occupation illicite, sous déduction d'éventuels montants déjà versés ou compensés. 4. Les frais judiciaires, fixés à 1300 fr. (première instance : 500 fr.; appel : 800 fr.), sont mis à la charge de U _____ et de T _____ Sàrl. 5. U _____ et T _____ Sàrl verseront à l'hoirie V _____, soit W _____, X _____, Y _____ et Z _____, créancier in solidum, une équitable indemnité de 2400 fr. (première instance : 2000 fr.; appel : 400 fr.) à titre de dépens ainsi que la somme de 500 fr. à titre de remboursement des avances de première instance. Sion, le 11 mars 2022

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