

VS_GERICHTE C1 22 239 vom 4. Mai 2023

VS Kantonsgericht, 2023-05-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_22_239

FR: VS_GERICHTE C1 22 239 du 4 mai 2023

IT: VS_GERICHTE C1 22 239 del 4 maggio 2023

Regeste

C1 22 239 ARRÊT DU 4 MAI 2023 Tribunal cantonal du Valais Cour civile I Camille Rey-Mermet, présidente ; Christina Rouvinez, greffière en la cause X _____, appelante, représentée par Maître Aba Neeman, avocat à Monthey contre Y _____ SÀRL, appelée, représenté par Maître Vincent Hertig, avocat à Martigny (expulsion du locataire ; procédure en cas clair) appel contre la décision du 4 octobre 2022 du juge du district de Sion (SIO C2 22 384)

Erwägungen

E. 1.1

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer (article 257d CO). Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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. 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'article 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). En l'espèce, le loyer mensuel global de l'appartement est de 1540 fr. (place de stationnement comprise) et le juge soussigné doit examiner à titre préjudiciel la validité du congé donné par la bailleresse ; l'action de la bailleresse tend en outre au paiement des arriérés de loyer par 10'780 fr. avec intérêt et au paiement d'une indemnité pour occupation illicite d'un montant de 50 fr. 60 par jour. La valeur litigieuse étant ainsi supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte (article 308 al. 2 CPC).

E. 1.2

Le jugement entrepris ayant été rendu en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (article 314 al. 1 CPC). S'ils entendent agir en justice, les colocataires doivent, en règle générale, agir en commun (consortité nécessaire ; article 70 al. 1 CPC) à tous les stades de la procédure, cas échéant par l'intermédiaire d'un représentant commun. Toutefois, pour les baux d'habitation, la jurisprudence reconnaît qu'une demande d'annulation du congé ou de prolongation de bail puisse, pour des raisons de protection sociale, émaner d'un seul des colocataires. Il en va de même pour une action en constatation de la nullité de la résiliation du bail (LCHAT et al. Le bail à loyer, 2019, p. 102, n. 3.3.6 et les références citées). La doctrine admet que cette solution devrait s'étendre à toutes les actions judiciaires des colocataires lorsque des

impératifs de protection sociale, dont chacun

- 5 - doit pouvoir bénéficier individuellement, le justifient (LACHAT, op.cit., p. 102, n. 3.3.6), ce qui est le cas en l'espèce. Formé en temps utile (article 311 al. 1 CPC), par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (article 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable.

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit (article 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (article 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 (article 157 CPC en relation avec l'article 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Revoyant librement l'application du droit (article 57 CPC), l'instance d'appel n'est liée ni par la motivation du tribunal de première instance, ni par celle des parties. Si elle ne peut pas approuver le raisonnement du tribunal de première instance sur le point litigieux, elle doit procéder à une substitution de motifs, qu'il lui incombe de motiver (arrêt 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.2).

E. 1.4

Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : a) ils sont invoqués ou produits sans retard ; et b) ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise. L'appelante produit une pièce nouvelle au soutien de son mémoire d'appel (appel, pièce 3). Au vu des motifs invoqués, cette pièce est admise.

E. 1.5

La procédure d'appel est conçue comme une procédure indépendante (cf. Message relatif au code de procédure civile suisse du 28 juin 2006 [ci-après : Message], in FF 2006 6841 p. 6981). La juridiction d'appel dispose d'une grande marge de manœuvre s'agissant de la conduite et de l'organisation de la procédure (Message, loc. cit.). Relève de son pouvoir d'appréciation la décision d'administrer des preuves (article 316 al. 3 CPC ; ATF138 III 374 consid. 4.3.1). En règle générale, la procédure d'appel est conduite sur pièces sans audience ni administration de preuves (ATF 142 III413 consid. 2.2.1). La juridiction d'appel peut notamment refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuves déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III précité consid. 4.3.2).

- 6 - A titre de mesure d'instruction en appel, l'appelante sollicite l'édition du dossier relatif à la requête en annulation de la résiliation et en prolongation du bail qu'elle a déposée par devant la CCBL, en substance, afin de prouver que la procédure est encore pendante, ce qui ne permettrait pas, selon elle, une procédure d'expulsion selon la procédure du cas clair. Toutefois, au vu de ce qui précède (cf. Faits, A), et comme analysé infra (cf. consid. 3.1.1 et ss), l'état de fait de la présente cause n'est pas litigieux, s'agissant de la réalisation des conditions d'application de l'article 257d CO. La mesure d'instruction requise – qui porte sur un fait qui n'est pas de nature à modifier le résultat des preuves d'ores et déjà

administrées (cf. consid. 3.1.1 et ss) – ne sera, par conséquent, pas administrée. Les actes de la cause SIO C2 2022 384 ont été édités d'office.

E. 2

Dans un grief formel qu'il convient d'examiner en premier lieu (ATF 137 I 195 consid. 2.2) et avec un plein pouvoir d'examen (ATF 127 III 193 consid. 3 et les références), l'appelante invoque une violation du droit d'être entendu.

E. 2.1

Le droit d'être entendu, ancré à l'article 29 al. 2 Cst. féd. en tant que garantie constitutionnelle minimale, se trouve réglé au niveau légal par l'article 53 CPC, pour le domaine d'application du CPC. La jurisprudence développée par le Tribunal fédéral en relation avec l'article 29 al. 2 Cst. féd. doit aussi être prise en compte pour l'interprétation de cette disposition (arrêt 5A_465/2014 du 20 août 2014 consid. 5.1). Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation doit entraîner l'annulation de la décision, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 135 I 187 consid. 2.2). La jurisprudence a déduit de ce droit, en particulier, le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les références citées). A contrario, il ressort de la jurisprudence fédérale que l'autorité peut renoncer à administrer des moyens de preuves requis, notamment lorsque les faits qu'une partie entend prouver ne sont pas pertinents, c'est-à-dire lorsqu'ils ne sont pas de nature à influencer sur l'issue de la procédure (ATF 104 V 209).

E. 2.2

En l'occurrence, l'appelante fait grief au premier juge de ne pas avoir requis l'édition du dossier de la CCBL relatif à l'action qu'elle a allégué avoir introduite. Elle explique avoir requis ce moyen de preuve afin d'établir, en substance, que la procédure engagée

- 7 - était encore pendante, fait qu'elle estime déterminant pour connaître de la présente cause. Or, comme détaillé infra (consid. 3.1.1), il est de jurisprudence constante que la litispendance de l'action en annulation du congé ne peut pas être opposée au bailleur dans la procédure de protection dans les cas clairs (ATF 141 III 262 consid. 3.2 ; arrêt 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.3 et 6.2). Ainsi, contrairement à ce que soutient l'appelante, le fait qu'elle entendait prouver en première instance - et, partant, la mesure d'instruction requise - était sans pertinence pour l'issue du litige. Au vu de ce qui précède, le grief de l'appelante est rejeté.

E. 3

L'appelante fait grief au juge de district d'avoir estimé que les conditions de la protection des cas clairs étaient réunies.

E. 3.1.1

Aux termes de l'article 257 al. 1 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque i) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et que ii) la situation juridique est claire. La maxime des débats est applicable (article 55 al. 1 CPC) à la procédure de

protection des cas clairs (ATF 144 III 462 c. 3.2). Cette procédure est en particulier fréquemment utilisée par le bailleur pour obtenir l'expulsion d'un locataire, cette voie étant ouverte même dans l'hypothèse où le locataire a contesté la résiliation de son bail en raison de retard dans le paiement de ses obligations contractuelles et que cette procédure est encore pendante (ATF 141 III 262 consid. 3 ; arrêt 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.3 et 6.2). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'article 257d CO présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (article 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'article 257d CO (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1). Les conditions de l'article 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 141 III 262 consid. 3.2 in fine; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine). Il incombe au bailleur, conformément à l'article 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'article 257d CO (faits générateurs de droit). Il appartient, en revanche, au locataire d'invoquer les faits dirimants, en invoquant des objections ou

- 8 - des exceptions, comme l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance.

E. 3.1.2

Aux termes de l'article 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 de la totalité du loyer réclamé dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'article 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 II 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (cf. notamment arrêt du 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). L'article 257d Co est une disposition absolument impérative, sauf en ce qui concerne les délais qui peuvent être prolongés en faveur du locataire (LACHAT et al., op.cit, p. 884, n. 2.3.13). Selon la doctrine, l'annulation d'un congé donné sur cette base ne doit être admise qu'exceptionnellement, dans les cas où il est jugé contraire aux règles de la bonne foi. Ainsi, la jurisprudence a-t-elle admis l'annulation lorsque le montant en cause est insignifiant, par exemple une vingtaine de francs, ou que le retard est de peu d'importance, un ou deux jours par exemple (LACHAT et al., op.cit., p. 881, n. 2.3.6 et les références citées). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'article 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (arrêt 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). La prolongation du bail est exclue (article 272a al. 1 let. a CO), y

compris en cas de congé ordinaire précédé d'un avis comminatoire selon l'article 257d al. 1 CO (LACHAT et al., op. cit., p. 882, n. 2.3.8). A l'expiration de la date pour laquelle le congé a été donné, le bailleur peut intenter la procédure d'expulsion si les locaux demeurent occupés

- 9 - (LACHAT et al., op. cit., p. 883, n. 2.3.11). Le locataire qui continue à occuper les locaux après la date pour laquelle le bail a été valablement résilié le fait sans droit ; le bailleur peut en conséquence lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, dont le montant correspond en principe au loyer précédemment payé (LACHAT et al., op. cit., p. 883, n. 2.3.10). La voie du cas clair est également ouverte lorsque rien ne permet de remettre en cause le fait que l'indemnité pour occupation illicite des locaux doit correspondre au montant du loyer brut (BOHNET, Actions civiles, 2014, p. 950, n. 13).

E. 3.2.1

En l'espèce, l'appelante a expressément admis, en première instance, l'absence de paiement du loyer. Il a été retenu dans le jugement entrepris, et il n'est pas contesté en appel, que par courriers recommandés distincts du 18 janvier 2022, les locataires ont été sommées par la gérance immobilière de payer les loyers et charges arriérés à hauteur de 7700 fr., dans un délai de 30 jours, faute de quoi leurs baux seraient résiliés conformément à l'article 257d CO. Celles-ci ne s'étant pas acquittées du montant réclamé dans le délai comminatoire, la bailleuse leur a notifié, par courriers recommandés distincts du 24 février 2022, au moyen de la formule officielle, la résiliation extraordinaire des baux pour défaut de paiement, avec effet au 31 mars 2022, conformément à l'article 257d al. 2 CO. Les courriers ont été notifiés aux locataires le 25 février 2022, respectivement au plus tard le 26 février 2022 s'agissant de la colocataire de l'appelante. Au vu de ce qui précède, l'état de fait de la présente cause n'est pas litigieux, s'agissant de la réalisation des conditions d'application de l'article 257d CO. Les circonstances invoquées par l'appelante ne sont pas de nature à justifier l'annulation du congé, pareille mesure devant rester une ultima ratio dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer. En effet, l'intéressée n'a pas contesté - dans son appel - que les conditions formelles de la résiliation fondée sur l'article 257d CO étaient réalisées ; elle s'est même déclarée prête à quitter le logement qu'elle occupe sitôt qu'elle pourra se reloger avec l'aide du centre médico-social. Elle invoque essentiellement que le cas n'est pas clair car elle a introduit une procédure en annulation de la résiliation et en prolongation des contrats de bail jusqu'au 31 mars 2023. Introduite selon elle, le 28 mars 2022, cette procédure porte nécessairement sur la résiliation extraordinaire des contrats notifiée par la bailleuse le 24 février 2022 (article 273 al. 1 et 3 CO). Or, comme rappelé supra, cet argument est inopérant, une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs demeurant admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est

- 10 - pendante (cf. consid. 3.1.1 et les références citées). L'appelante ne peut pas non plus se prévaloir d'un motif de prolongation judiciaire des contrats de bail en cause, toute prolongation étant exclue (article 272a al. 1 let. a CO), y compris en cas de congé ordinaire précédé d'un avis comminatoire selon l'article 257d al. 1 CO. Enfin, elle ne peut prétendre à la protection de l'article 271a al. 1 let. a CO qui dispose que le congé est annulable lorsqu'il est donné pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire (congé de représailles) ; en effet elle allègue avoir saisi l'autorité de conciliation postérieurement (le 28 mars 2022) - et non antérieurement - à la notification de la résiliation extraordinaire du bail (le 25 février 2022). Autrement dit, lorsque le congé a été

donné par la bailleuse, aucune procédure initiée par l'appelante n'était en cours. L'appelante invoque en outre sa situation financière précaire et ses problèmes de santé sans toutefois fournir des moyens de preuve relatifs à ces allégations. En tout état de cause, ces considérations ne sont pas propres à démontrer le caractère abusif de la démarche du bailleur et à reléguer à l'arrière-plan l'intérêt de l'appelée à recevoir le loyer à l'échéance. Comme expliqué, les dispositions de droit fédéral touchant le bail ne prennent pas en compte ces motifs dans l'application de l'article 257d CO, si bien que le juge chargé de les appliquer ne peut pas non plus le faire (cf. supra, consid. 3.1.2 et les références citées). Enfin, comme le retient la décision attaquée, l'appelante n'a fourni aucune preuve des prétendus défauts affectant le bail. Au demeurant, en présence de défauts, le locataire qui ne paie pas ses loyers et ne les consigne pas (article 259g CO) - comme c'est le cas en l'espèce - demeure exposé à une résiliation anticipée en vertu de l'article 257d CO. Ainsi, les conditions formelles de la résiliation fondée sur l'article 257d CO étant réalisées, c'est à bon droit que le premier juge a constaté que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'article 257 CPC et qu'il a admis la requête en expulsion.

E. 3.2.2

En l'espèce, l'appelée ne conteste pas que les loyers n'ont plus été payés entre le mois de septembre 2021 et le mois de mars 2022. Par ailleurs, elle a expressément admis qu'elle occupait toujours les locaux loués. Les montants admis par le juge de district n'ont pas été spécifiquement contestés par l'appelante et sont conformes au droit. Partant et pour les motifs évoqués supra, l'action de l'appelée tendant au paiement par les locataires des loyers arriérés (par 10'780 fr. avec intérêt moratoire à 5% dès le 18 janvier 2022) et d'une indemnité pour occupation illicite (par 50 fr. 60 par jour avec intérêt moratoire à 5% dès le 1er avril 2022) peut être tranchée selon la voie du cas clair et doit être admise.

- 11 -

E. 4

Il suit des développements qui précèdent que l'appel, infondé, doit être rejeté. Il convient d'impartir à l'appelée un nouveau délai pour libérer les objets des contrats de bail. Compte tenu de ce que la résiliation est intervenue pour le 31 mars 2022 et puisque l'appelante a bénéficié d'un délai supplémentaire durant la procédure d'appel pour libérer les locaux, on ne saurait différer par trop la restitution des locaux, qui devra intervenir pour le 25 mai 2023 à 12h00.

E. 5

L'appel étant d'emblée dénué de chances de succès, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée (article 117 let. b CPC).

E. 6

Il reste à statuer sur les frais et dépens.

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 (article 318 al. 3 a contrario CPC), dont le montant n'a pas été spécifiquement contesté.

E. 6.2

Les frais judiciaires de la procédure d'appel sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (article 106 al. 1 CPC). Compte tenu de la simplicité de la cause, ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (article 13 al. 1 et 2 et 14 al. 1 LTar), l'émolument forfaitaire de la présente décision (article 95 al. 2 let. b CPC) est arrêté à 800 fr. (article 16 et 19 LTar).

E. 6.3

Pour fixer les dépens pour la deuxième instance, les honoraires sont calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un coefficient de réduction de 60% (article 35 al. 1 let. a LTar). L'activité du conseil de l'appelée a essentiellement consisté en la rédaction d'une réponse au mémoire d'appel. Le degré de difficulté de la cause doit être qualifié d'ordinaire. Dans ces circonstances, les dépens de l'appelée sont fixés à 850 fr., débours et TVA compris.

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