

C2 18 67

**DÉCISION DU 3 MAI 2018**

**Le juge II des districts d'Hérens et Conthey**

Christophe Pralong, siégeant au Tribunal d'Hérens et D \_\_\_\_\_, à Sion

**en la cause**

X \_\_\_\_\_, instante, représentée par Maître M \_\_\_\_\_

**contre**

Y \_\_\_\_\_ **Sàrl**, intimé, représentés par Maître N \_\_\_\_\_

(expulsion de locataire)

**vu**

La requête en expulsion de locataire déposée le 1<sup>er</sup> mars 2018 par X \_\_\_\_\_ à l'encontre de Y \_\_\_\_\_ Sàrl, dont les conclusions sont les suivantes :

1. Y \_\_\_\_\_ Sàrl est condamnée à évacuer immédiatement le local commercial ainsi que les places de parce attenantes à A \_\_\_\_\_, propriété de X \_\_\_\_\_, en le libérant de tous ses biens et de toutes personnes et en remettant les clés à la requérante, le tout sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP.
2. A défaut d'exécution dans un délai de dix jours dès l'entrée en force de la présente décision, X \_\_\_\_\_ sera autorisée à faire appel à l'assistance de la force publique pour procéder à l'expulsion.
3. Y \_\_\_\_\_ Sàrl est condamnée à verser à X \_\_\_\_\_ mensuellement la somme de CHF 2'100.- dès le 1<sup>er</sup> mars 2018 et jusqu'à la date de libération des locaux avec intérêt à 5% dès chaque date d'échéance à titre d'indemnité pour occupation illicite des locaux.
4. Y \_\_\_\_\_ Sàrl est condamnée à prendre en charge les frais de justice et à verser à X \_\_\_\_\_ une équitable indemnité de dépens.

la détermination déposée le 29 mars 2018 par l'intimée, qui conclut principalement à l'irrecevabilité de la requête, subsidiairement à son rejet, encore plus subsidiairement à ce qu'un « délai minimum de 3 mois, courant dès le prononcé du jugement, (soit) imparti à Y \_\_\_\_\_ Sàrl pour libérer les locaux loués » ;

l'écriture complémentaire du 16 avril 2018 de la requérante ;

les actes de la cause ;

**considérant**

que la procédure de protection dans les cas clair de l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque, c'est-à-dire lorsque les faits ne sont pas contestés ou peuvent être établis immédiatement et que le droit est évident (Hohl, procédure civile, t. II, n. 1650 ss) ; que la protection dans les cas clairs régie par cette disposition s'appliquera en particulier en matière d'expulsion de locataires et de fermiers, que le congé soit ordinaire ou extraordinaire, mais avant tout en cas de demeure (art. 257d CO) et de faillite du locataire ou du fermier (art. 266h CO ; ATF 139 III 38 consid.

2.5.2 et 138 III 728 consid. 3.3; Hohl, op. cit., n. 1688 ; Sutter-Somm/Löstcher, Kommentar zum schweizerisches Zivilprozessordnung/ZPO, n. 38 ; Message relatif au Code de procédure civile suisse in FF 2006 I p. 6960) ;

qu'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) ;

que la demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative ; que si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement imparti au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet ; qu'il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu ; qu'il n'y a pas 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) ;

que, dans le cas présent, il ressort du dossier qu'en date du 24 août 2012, la bailleuse X \_\_\_\_\_ a remis à bail, dès le 1<sup>er</sup> septembre 2012, à Y \_\_\_\_\_ Sàrl, par son associé gérant B \_\_\_\_\_, un atelier mécanique pour véhicules à moteur sur deux niveaux (rez et 1<sup>er</sup> étage) ainsi que des « places de parc extérieures devant le local », pour un loyer mensuel fixé à 2'100 fr. charges comprises, payable auprès du compte ouvert au nom de la bailleuse auprès de la banque C \_\_\_\_\_ SA; que les parties ont par la suite été divisées par un procès au sujet de l'annulabilité d'un congé donné par la bailleuse, cette cause étant actuellement pendante en appel auprès du Tribunal cantonal ; que la bailleuse est décédée le 20 octobre 2017, laissant pour seule héritière sa fille X \_\_\_\_\_ (pce n° 12) ; que l'avocate de la défunte a communiqué tant au représentant de la locataire le 14 novembre 2017 (pce n° 11) qu'au juge cantonal en charge de l'instruction de l'appel (pce n° 17) qu'elle était également mandatée par l'héritière ; que le juge cantonal en a pris acte par ordonnance du 21 décembre 2017, communiquée aux deux parties ;

que, par avis comminatoire du 24 novembre 2017, la bailleresse, par sa mandataire, a fixé à la locataire un délai de trente jours pour s'acquitter du paiement de 2'100 fr. représentant le loyer du mois de novembre 2017, signifiant qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d al. 2 CO ; que, faute de paiement dans ce délai, la bailleresse a notifié à la locataire, par avis du 8 janvier 2018, qu'elle résiliait le bail pour le 28 février 2018 ;

que la locataire allègue avoir réglé le loyer en souffrance dans le délai comminatoire, soit « début décembre 2017 », mais s'être trompée en prenant note « du nouveau compte de versement pour les loyers » ; qu'elle offre uniquement de prouver ce fait par l'audition de son associé gérant, ce qui n'est manifestement pas suffisant s'agissant d'une allégation susceptible d'une preuve aisée par titre (p. ex. la production d'un ordre de paiement) ; que la preuve du paiement du loyer échoit au locataire ; que, dans les circonstances de l'espèce, il faut retenir que l'intimée n'a pas démontré s'être acquittée du loyer en souffrance ;

que, pour le surplus, la locataire prétend également qu'elle « a payé les trois loyers des mois de novembre et décembre 2017, ainsi que janvier 2018 » ; qu'à nouveau, elle ne démontre pas par pièce avoir réglé ces loyers, alors que la preuve lui en incombe ; que, de surcroît, elle ne démontre pas, ni même n'allègue, la date à laquelle ces paiements seraient intervenus ; que ce n'est que par la production d'une pièce annexée à la détermination complémentaire de la bailleresse du 16 avril 2018 que l'on constate que les loyers des trois mois en question ont été payés par un versement de 6'300 fr. parvenu le 10 janvier 2018 - soit hors délai comminatoire - sur le compte de la bailleresse ;

que la locataire prétend que son associé gérant aurait « toujours et encore des soucis de santé importants », sans toutefois le démontrer par pièce ; que, même si cela devait être le cas, ce fait n'aurait pas d'incidence sur le congé ;

que la locataire soutient en outre que le conseil de la bailleresse « a continué à agir dans la présente affaire en notifiant divers courriers » sans justifier de ses pouvoirs de représentations ; que, s'il est vrai que l'avis comminatoire du 24 novembre 2018 a été adressé à la locataire par la mandataire du successeur pour cause de mort de la bailleresse initiale sans qu'une procuration formelle y soit annexée, il faut relever que, quelques jours auparavant, soit le 21 novembre 2017, le juge cantonal en charge de la procédure d'appel dans une cause connexe avait transmis à la locataire un courrier de la mandataire en question, comportant en annexe le certificat d'héritiers en faveur de la

X \_\_\_\_\_, fille de la bailleuse initiale, ainsi qu'une procuration signée de cette dernière ; que, partant, la locataire ne pouvait ignorer à cet instant que la mandataire disposait bien des pouvoirs nécessaires à l'envoi de l'avis comminatoire, puis à la résiliation du bail ; qu'enfin, comme le relève la bailleuse, la situation d'héritière provisoire de X \_\_\_\_\_ durant le délai de répudiation ne l'empêchait pas de valablement exercer les attributions d'un bailleur à des fins de résilier le bail (Steinauer, *Le droit des successions*, 2<sup>ème</sup> éd. 2015, n. 947 p. 503-504 et n. 962a p. 962a) ;

que le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO) ; que la jurisprudence admet ainsi, mais seulement à titre très exceptionnel, que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO puisse contrevir aux règles de la bonne foi ; que la notion doit toutefois être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance ; que la résiliation est contestable lorsque le montant impayé est insignifiant, notamment lorsqu'il ne porte que sur les intérêts moratoires, que le paiement intervient très peu de temps après l'écoulement du délai, à savoir au plus un jour ou deux, ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration du délai ; qu'un montant correspondant à un loyer mensuel, fût-il modeste, ou à des frais accessoires de 165 fr. ne saurait être qualifié d'insignifiant à ce titre ; il en va de même d'un retard de huit jours dans le paiement du montant dû (arrêt 4A\_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2 ; ATF 140 III 591 consid. 3.2 et les réf. citées) ; que le caractère douteux de certaines créances ne suffit pas pour invalider l'avis comminatoire (TF 4A\_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 4.) ; que cette approche très restrictive s'explique par le but de la procédure de l'art. 257d CO, qui doit permettre au bailleur d'obtenir rapidement et sans complications particulières le paiement de la totalité du loyer et des charges, ou alors de mettre immédiatement fin au contrat, sans que le locataire puisse spéculer sur le fait que le bailleur renoncera peut-être à entreprendre des démarches qui lui coûteraient plus en temps et en frais que ne lui rapporterait l'encaissement du montant impayé (ATF 140 III 591 consid. 2) ; que le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (TF 4A\_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2 ; ATF 140 III 591 consid. 3.2 et les réf. citées) ;

que le congé donné au locataire en demeure pourra aussi être annulé s'il constitue un congé de représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO (arrêt 4C.35/2004 du 27 avril 2004 consid. 3.1) ; qu'il n'y a cependant rien d'abusif à ce que le bailleur résilie le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer même s'il a – ou a eu – un litige avec ce locataire, que ce litige ait été porté ou non devant l'autorité de conciliation ou judiciaire, et désire

pour ce motif également mettre fin au contrat de bail (art. 271a al. 3 let. b CO ; arrêt 4A\_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 2.3.2) ; que ce n'est que dans des circonstances tout à exceptionnelles que l'on peut concevoir qu'un congé donné conformément à l'art. 257d CO puisse être annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO (arrêts 4A\_468/2010 du 29 octobre 2010 consid. 2 ; 4A\_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 4.2 : des relations difficiles avec la régie ne suffisent pas) ; qu'ainsi, n'est pas abusif le congé fondé sur le fait que le locataire avait cessé de payer son loyer, même si ce dernier invoquait des défauts, sans cependant avoir consigné le loyer conformément aux art. 259g et 259h CO (arrêt 4A\_468/2010 du 29 octobre 2010 consid. 2) ;

que, dans le cas présent, le montant en souffrance, qui correspond à un loyer mensuel complet, soit 2'100 fr., ne saurait être qualifié d'insignifiant ; que les délais légaux prévus à l'art. 257d CO ont été respectés ; que les actes au dossier ne démontrent pas, dans la procédure en résiliation de bail pour demeure du locataire conduite par la bailleuse, une volonté délibérée et chicanière de nuire ; que les pièces déposées révèlent certes l'existence de tensions entre la fille de la précédente propriétaire (et actuelle propriétaire) et le locataire ; que cette seule circonstance, qui a du reste fait l'objet d'une procédure judiciaire tranchée en première instance, ne permet pas, en présence d'un défaut caractérisé de paiement comme en l'espèce, de retenir la présence d'un congé représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO ; que si le locataire voulait se plaindre de défauts, tels que par exemple celui affectant le chauffage des locaux dont elle se plaint, il lui appartenait de consigner régulièrement les loyers ou une part de ceux-ci, ce qu'elle n'a pas fait ; qu'elle n'était pas autorisée à retenir unilatéralement des loyers ; que, par ailleurs, même s'il est probable que les litiges présents entre parties ne sont pas étrangers à la résiliation du bail pour cause de défaut de paiement du loyer, dite résiliation n'en est pas pour autant abusive (cf. arrêt 4C.35/2004 précité) ; qu'en définitive, le congé donné le 8 janvier 2018 ne contrevient pas aux règles de la bonne foi ;

que, sur le vu des développements qui précèdent, les exigences posées par l'art. 257d CO ont été respectées par le bailleur ; que, partant, le contrat de bail à loyer liant les parties a été valablement résilié pour le 28 février 2018 en raison de la demeure du locataire ;

que le locataire n'ayant pas libéré les locaux après la résiliation du bail valablement signifiée, elle doit faire l'objet d'une mesure d'évacuation forcée ; qu'au vu du délai déjà

écoulé depuis la résiliation du bail ainsi que de la nature des locaux destinés à un atelier mécanique et contenant probablement de l'outillage, ordre lui est donné de libérer pour le 1<sup>er</sup> juin 2018, à midi, les locaux sis à D \_\_\_\_\_ et ainsi décrits dans le contrat de bail :

- Atelier avec galerie

- Au rez      1 atelier principal
- 1 bureau séparé (porte automatique EI 30)
- 1 wc-douche séparé
- 1 espace ouvert
- Au 1<sup>er</sup>      1 galerie avec citerne à mazout
- 1 local à chauffage séparé (porte automatique EI 60) avec chaudière

- Places de parc extérieure devant le local

qu'à défaut d'exécution dans le délai précité, la bailleuse pourra requérir l'assistance de la force publique dont les frais d'intervention seront mis à la charge de l'intimée (art. 278 al. 2 par renvoi de l'art. 295 al. 2 CPC) ;

que, par ailleurs, compte tenu de l'admission de la requête s'agissant de la validité de la résiliation du bail et de l'évacuation de la locataire, la conclusion de la requérante tendant au paiement par l'intimée des montants de 2'100 fr. dès le 1<sup>er</sup> mars 2018 au titre d'indemnités d'occupation illicite des locaux peut également être admise, vu la jurisprudence claire rendue à ce sujet (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 87, 674 et 821, et les réf. cit.) ; que, partant, l'intimée sera condamnée à verser à ce titre à la requérante les montants de 2'100 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2018, 2'100 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> avril 2018 et 2'100 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2018, le tout sous déduction des sommes éventuellement déjà versées à ce titre par l'intéressée ;

que, vu le sort de la requête, les frais, comprenant les frais judiciaires (art. 95 al. 1 let. a CPC) et les dépens (art. 95 al. 1 let. b CPC), doivent être mis la charge de Y \_\_\_\_\_ Sàrl, qui revêt la qualité de partie qui succombe au sens de l'art. 106 al. 1 CPC ; que, s'agissant des frais judiciaires, ceux-ci peuvent être arrêtés à 600 fr. au vu l'art. 18 LTar ; qu'ils sont mis à la charge de Y \_\_\_\_\_ Sàrl mais seront prélevés sur les avances effectuées en procédure par la bailleuse ; que Y \_\_\_\_\_ Sàrl, remboursera ainsi à X \_\_\_\_\_ le montant de son avance par 500 fr. et lui versera en outre des dépens arrêtés, au vu des opérations de l'instante ressortant du dossier, à 2'000 fr. (art. 34 al. 1 LTar) ;

Par ces motifs,

### **Prononce**

1. Ordre est donné à Y \_\_\_\_\_ Sàrl de libérer pour le **vendredi 1<sup>er</sup> juin 2018, à midi**, au plus tard, les locaux sis à D \_\_\_\_\_, ainsi décrits :
    - Atelier avec galerie
      - Au rez 1 atelier principal
      - 1 bureau séparé (porte automatique EI 30)
      - 1 wc-douche séparé
      - 1 espace ouvert
    - Au 1<sup>er</sup> 1 galerie avec citerne à mazout
    - 1 local à chauffage séparé (porte automatique EI 60) avec chaudière
  - Places de parc extérieure devant le local
2. A défaut d'exécution dans ce délai, X \_\_\_\_\_ pourra requérir l'intervention de la force publique à des fins de procéder à l'évacuation forcée de Y \_\_\_\_\_ Sàrl.
  3. Y \_\_\_\_\_ Sàrl versera à X \_\_\_\_\_ les montants suivants à titre d'indemnité pour occupation illicite des locaux susdécrits :
    - 2'100 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2018 ;
    - 2'100 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> avril 2018 ;
    - 2'100 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2018 ;sous déduction des éventuels montants déjà acquittés à ce titre.
  4. Les frais du tribunal, arrêtés à 600 fr., et les frais d'une éventuelle intervention de la force publique sont mis à la charge de Y \_\_\_\_\_ Sàrl, qui versera à X \_\_\_\_\_ 600 fr. à titre de remboursement d'avance des frais du tribunal et 2'000 fr. à titre de dépens.

Sion, le 3 mai 2018