C1 15 78

JUGEMENT DU 7 MAI 2015

Tribunal cantonal du Valais
Cour civile I

Jérôme Emonet, juge unique ; Bénédicte Balet, greffière

en la cause

X_____, appelante, représentée par Maître M_____

contre

Y_____ **et Z**_____, appelés, représentés par Maître N_____

(Expulsion du locataire / Cas clair)

recours contre la décision du juge suppléant du district de O_____ du 23 février 2015

Faits et procédure

A. Le 6 janvier 2014, A_____ et X_____ ont conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur le café-restaurant B_____ situé rue C_____ à D_____. Le même jour, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 4 pièces et demie à la même adresse. Le 1er février 2014, elles ont encore conclu un contrat de bail portant sur une chambre meublée, toujours à la même adresse. Les trois contrats prévoient que les loyers respectifs - 4400 fr. pour le restaurant, 1790 fr. pour l'appartement et 400 fr. pour la chambre - sont payables par mois à l'avance. La parcelle sur laquelle sont érigés ces immeubles (parcelle xxx1 plan xxx) a été vendue à Y_____ et Z_____.

Les contrats portant sur l'appartement et la chambre meublée ont été résiliés pour le 30 novembre 2014 en raison du non paiement du loyer. Le 8 janvier 2015, sur requête des bailleurs, le juge de district a ordonné à X_____ de libérer ces locaux pour le 31 janvier 2015.

B. Au début octobre 2014, dame X_____ était débitrice de loyers échus des trois objets loués. Selon les allégations des bailleurs (all. 8) et le décompte déposé sous pièce 19b, au 1er octobre 2014, les loyers échus du restaurant, y compris celui d'octobre (4400 fr.), s'élevaient à 6552 fr. 35. Le loyer de septembre avait été payé le 26 septembre 2014. L'arriéré de loyer au 30 septembre 2014, 2152 fr. 35, concernait donc une période antérieure au 1er septembre 2014.

Le 8 octobre 2014, le bailleur a sommé la locataire de payer le montant de 4400 fr. correspondant à un mois de loyer du restaurant dans le délai de 30 jours, se réservant le droit de résilier le contrat en cas de défaut de paiement conformément à l'art. 257d CO. La locataire a versé 3803 fr. le 31 octobre 2014 et 1503 fr. le 14 novembre 2014 sans préciser l'affectation de ces montants.

Les bailleurs ont résilié le contrat au moyen de la formule officielle pour le 31 décembre 2014.

C. Le 20 janvier 2015, ils ont déposé une requête tendant à ce que X_____ libère les locaux dans le délai de 10 jours. Dame X_____ s'est déterminée le 23 février 2015, affirmant que les versements effectués le 31 octobre et le 14 novembre 2014 l'avaient été pour le bail litigieux.

D. Le juge suppléant de district a ordonné l'expulsion par décision du 23 février 2015. Estimant les conditions de la procédure du cas clair au sens de l'art. 257 CPC réunies, il a fait application de l'art. 87 CO et considéré que les paiements du 31 octobre et du 14 novembre 2014 (3803 fr. + 1503 fr. = 5306 fr.) devaient être imputés des loyers échus, proportionnellement aux montants des loyers contractuels, soit à raison de 6.07 % sur le loyer de la chambre, de 27.16 % sur celui de l'appartement et de 66.77 % (3542 fr. 80) sur celui du restaurant. Il en a déduit que la locataire ne s'était pas acquittée d'un solde non insignifiant de 857 fr. 20 (4400 fr. - 3542 fr. 80) et a ordonné l'expulsion des locaux pour le 23 mars 2015.

E. Contre ce jugement, notifié à son mandataire le 27 février 2015, dame X_____ a formé appel le 9 mars suivant, concluant au rejet de la requête d'expulsion, les conditions du cas clair n'étant pas réunies et contestant l'imputation proportionnelle opérée par le premier juge sur les loyers échus.

Les intimés se sont déterminés le 8 avril 2015 et ont conclu au rejet de l'appel sous suite de frais et dépens.

Sur quoi le Juge

1.

1.1 En vertu de l'art. 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), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 10 jours à compter de la notification de la décision motivée, lorsque celle-ci a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC).

En l'occurrence, la décision entreprise est une décision finale portant sur une action en expulsion du locataire d'un local commercial dont la valeur litigieuse - qui correspond au montant du loyer dû pour la période durant laquelle le bail subsiste nécessairement au cas où la résiliation n'est pas valable, soit jusqu'au 31 janvier 2024 - se monte à plus de 10'000 francs. L'écriture de recours a été remise à la poste le 9 mars 2015, soit dans le délai de 10 jours de l'art. 314 al. 1 CPC. Un juge unique est compétent pour en connaître (art. 5 al. 2 let. c LACPC).

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'autorité d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit ; elle peut, en outre, substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2e éd. 2010, n. 2396, p. 435, et n. 2416, p. 439 ; RVJ 2013 136 consid. 2.1). 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) – ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel, en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure (JEANDIN, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 6 ad art. 310 CPC) – et vérifie si le premier magistrat pouvait admettre les faits qu'il a retenus.

En l'espèce, l'appelant conteste principalement l'application de la procédure pour les cas clairs invoquant ainsi une violation de l'art. 257 CPC.

2.

2.1 En vertu de cette disposition, 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 (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). En pareille hypothèse, la procédure de conciliation n'a pas lieu (art. 198 let. a CPC ; arrêt 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.1). La susdite procédure, intitulée "Cas clairs", constitue l'une des cinq hypothèses visées par l'art. 248 CPC dans lesquelles la procédure sommaire s'applique (cf. let. b de la disposition citée). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque la procédure des cas clairs ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées (arrêt 4A_585/2011 précité, consid. 3 ; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n°s 1429 et 1444 ss ; sur ces conditions, ATF 138 III 123 consid. 2.1).

Ainsi, si l'expulsion pour défaut de paiement de loyer au sens de l'art. 257d CO relève en principe de la procédure simplifiée (HOHL, op. cit., n° 1454 ; COLOMBINI, note in JdT 2011 III 85 n. 3), rien ne s'oppose à ce qu'il soit procédé selon la procédure en cas clair lorsque les conditions légales en sont remplies (BOHNET, La procédure sommaire selon le Code de procédure civile suisse, in Revue jurassienne de jurisprudence 2008, p. 285 ss ; LÜSCHER/HOFMANN, Le Code de procédure civile, 2009, p. 165 ; MEIER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2010, p. 373 et 378). Dans ce cas, il n'y a pas place pour une procédure de conciliation (arrêt 4A_585/2011 du 7 novembre 2011

consid. 3.1, in SJ 2012 I 120). Si les conditions de l'expulsion sont remplies, le juge donnera l'ordre au locataire d'évacuer les lieux. Si le locataire conteste la résiliation du bail et rend vraisemblables ses allégations, le tribunal n'entrera pas en matière. Le bailleur devra alors ouvrir devant le tribunal compétent une action en expulsion selon la procédure simplifiée des art. 243 ss CPC (HOHL, op. cit., p. 263).

2.2 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 (arrêt 4A_585/2011 précité c. 3.3.1 ; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, in FF 2006 p. 6959 ; BOHNET, Le droit du bail en procédure civile suisse, 16e séminaire sur le droit du bail, 2010, n. 42, p. 15; MEIER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2010, p. 374), notamment sur la base des moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1).

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, ZPO-Kommentar, n. 7 ad art. 257 CPC). Ce n'est dès lors que si le défendeur fait valoir des moyens - objections ou exceptions - qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexe, que la protection doit être refusée (BOHNET, CPC commenté, 2011, n. 12 ad art. 257 CPC). Autrement dit, 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 (JdT 2011 III 146).

2.3 En ce qui concerne la condition relative à l'existence d'une situation juridique claire au sens de l'art. 257 al. 1 let. b CPC, celle-ci suppose que l'application du droit conduise à un résultat sans ambiguïté. Ce n'est en règle générale pas le cas si l'application d'une norme exige une décision en équité ou relève de l'appréciation (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). 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, JdT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2).

2.4 Lorsque les conditions de la protection du cas clair ne sont pas réalisées, il n'est pas entré en matière sur la requête ; la simple conclusion en rejet par le défendeur ne permet pas un prononcé de mal-fondé. Il y a donc lieu de prononcer l'irrecevabilité et non le rejet de la requête (ATF 140 III 315 consid. 5). En outre, une conclusion en appel tendant à ce que l'expulsion ne soit pas prononcée englobe aussi la conclusion, respectivement doit être interprétée comme tendant à ce que la requête déposée devant le premier juge soit déclarée irrecevable, au motif que l'exigence du cas clair n'est pas réalisée (CACI 30 août 2011/220 ; CACI 8 mars 2012/115).

3. Le juge a fait application de l'art. 87 CO pour imputer les montants versés dans le délai de 30 jours fixé le 8/15 octobre 2014 et considérer que la locataire ne s'était pas acquittée de la totalité de montant de 4400 fr. résultant de l'avis comminatoire.

3.1 Les règles des art. 86 et suivants CO s'appliquent lorsque le bailleur fixe au locataire un délai comminatoire de 30 jours pour le paiement d'un seul des loyers échus (celui du mois de janvier par exemple, alors que les loyers de février et mars sont aussi échus). En principe, le locataire a le droit de déclarer, lors du paiement, de quelle dette il entend s'acquitter si cela ne ressort pas directement des circonstances (mention du mois sur le bulletin de versement). A défaut, le bailleur peut imputer le paiement sur la dette la plus récente et le loyer de janvier reste ainsi impayé, à moins que le débiteur ne s'y oppose immédiatement (art. 86 al. 2 CO). En l'absence de déclaration du locataire et de confirmation du bailleur dans la quittance, en application de l'art. 87 al. 1 CO, il faut imputer le paiement sur la dette pour laquelle le débiteur a été poursuivi en premier ou sur la plus ancienne dette échue (loyer de janvier). Le bailleur doit alors fixé un nouveau délai comminatoire pour le loyer impayé s'il ne veut pas se voir opposer la nullité de sa résiliation anticipée (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, adaptation française, 2011, n. 30a ad art. 257d CO). Dans un arrêt du Tribunal d'appel tessinois, les juges cantonaux ont admis que les dispositions relatives au vice de consentement (art. 23 ss CO) pouvaient s'appliquer à une situation où le locataire, lors du paiement de la dette, déclare par erreur au créancier qu'il entend s'acquitter d'une autre créance que celle faisant l'objet de l'avis comminatoire (Arrêt du 1er septembre 1993 du Tribunal d'appel tessinois dans la cause B. SA c. M. SA, résumé in Droit du bail N°6 / 1994 p. 10). Citant cet arrêt, LACHAT est d'avis que le bail ne peut être valablement résilié si le locataire a payé dans le délai imparti la totalité des montants mentionnés par l'avis comminatoire, même si ces montants ne correspondent pas à la totalité des arriérés de loyer. Il précise encore qu'il en va de même si dans le délai le locataire s'acquitte d'autres loyers (d'un montant

analogue) déjà échus, mais non visés dans l'avis comminatoire (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 27, ch. 2.2.3., p. 668 sv). Se référant également à cet arrêt, DUCROT retient que dans un tel cas de figure, le congé est inefficace pour autant que le locataire ait invalidé la désignation du paiement dans l'année (art. 31 CO), mais avant l'échéance du délai comminatoire. Si ces conditions sont respectées, le débiteur pourra invoquer ce moyen de défense pour la première fois dans la procédure d'expulsion (DUCROT, La procédure d'expulsion du locataire ou du fermier non agricole: quelques législations cantonales au regard du droit fédéral, 2005, p. 237). Dans un arrêt du 4 février 2010, la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud a retenu qu'il n'appartient pas au bailleur, en cas de paiement dans le délai comminatoire, de décider unilatéralement de l'imputation à opérer, encore moins d'imputer les montants versés à des dettes non échues à la date du versement (Cahier du bail 2/10 p. 77).

Enfin, il faut encore rappeler que l'imputation faite par le débiteur peut résulter non seulement d'une déclaration expresse de sa part, mais aussi de l'ensemble des circonstances. Elle doit toutefois être reconnaissable pour le créancier (ATF 26 II 412 consid. 4), étant précisé que l'interprétation d'une telle déclaration obéit aux mêmes règles que celles qui gouvernent l'interprétation des manifestations de volonté, en particulier l'art. 18 CO (ATF 127 III 444 consid. 1a et les auteurs cités).

3.2 En l'espèce, l'état de fait n'est pas clair, en particulier quant à la volonté de la locataire d'affecter les versements du 31 octobre et du 12 novembre 2014 au loyer du local commercial, dont le paiement avait fait l'objet d'une sommation avec menace de résiliation. Dès qu'elle s'est prononcée en procédure par l'intermédiaire de son avocat, dame X_____ a affirmé que les versements, dont elle n'avait pas précisé l'affectation, avaient été effectués pour le bail litigieux. Sa volonté devra donc être déterminée selon les règles d'interprétation des manifestations de volonté ce qui exclut déjà l'application du cas clair.

Du point de vue juridique, la situation n'est pas claire non plus. L'application des art. 86 et 87 CO au cas d'espèce est controversée comme indiqué au considérant 3.2 ci-devant. Si l'on suit l'avis de LACHAT, dès lors que la totalité du montant mentionné dans l'avis comminatoire a été payé, le bail n'a pas été valablement résilié, et ceci même si la locataire avait voulu s'acquitter de montants échus, non visés dans l'avis comminatoire. Les conditions de l'expulsion ne seraient ainsi pas réunies. Quant à la jurisprudence vaudoise citée, elle relève qu'il n'appartient pas au bailleur, en cas de paiement dans le délai comminatoire, de décider unilatéralement de l'imputation à opérer. La question du paiement dans le délai comminatoire, déterminante pour l'issue

du litige, devra donc faire l'objet d'une appréciation de telle sorte que l'on ne se trouve pas dans un cas où, comme l'exige l'art. 257 al. 1 let b CPC, la norme (art. 86 et 87 CO) s'applique au cas concret sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvée et y déploie ses effets de manière évidente.

Le premier juge aurait dû par conséquent constater que les conditions d'application de la procédure sommaire pour les cas clairs n'étaient pas réunies et déclarer la requête irrecevable.

Il découle de ce qui précède que l'appel doit être admis et le jugement modifié en ce sens que la requête d'expulsion du 20 janvier 2015 est déclarée irrecevable.

4. En vertu de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais de justice sont mis à la charge de la partie qui succombe.

4.1 Les frais de première instance, fixés au montant non contesté de 500 fr., et d'appel, arrêtés à 800 fr., sont dès lors mis à la charge de Y_____ et Z_____, solidairement entre eux, qui rembourseront à X_____ l'avance de 800 fr. faite en appel.

4.2 S'agissant des dépens, le mandataire de la recourante a fourni deux déterminations, l'une en première instance et l'autre en appel, activité qui justifie des dépens de 1000 francs.

Par ces motifs,

prononce

Le recours est admis. Partant, il est statué comme suit:

1. La requête d'expulsion formée le 20 janvier 2015 par Y_____ et Z_____ est irrecevable.

2. Les frais de première instance (500 fr.) et d'appel (800 fr.) sont mis à la charge de Y_____ et Z_____, solidairement entre eux.

3. Y_____ et Z_____ verseront à X_____ 800 fr. à titre de remboursement d'avance ainsi qu'une indemnité de 1000 fr. à titre de dépens.

Ainsi jugé à Sion, le 7 mai 2014