

VD_FINDINFO HC / 2011 / 170 vom 5. April 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-04-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___170

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 170 du 5 avril 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 170 del 5 aprile 2011

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, LOGEMENT DE LA FAMILLE | 121 al. 2 CC, 257d CO, 266n CO

Erwägungen

E. 1

Le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) régit les voies de droit, l'ordonnance contestée ayant été rendue le 25 janvier 2011, soit postérieurement au 31 décembre 2010 (art. 405 al 1 CPC). L'objet du litige porte sur une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers et de solde de chauffage. Il faut se fonder sur la valeur litigieuse calculée selon le droit fédéral pour déterminer la voie de droit ouverte (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c.1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1, JT 1994 I 203). En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement et des places de parc s'élève à 2'042 fr., si l'on tient compte d'un acompte mensuel de 151 fr. pour le chauffage et l'eau chaude. La valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr., dès lors que la durée déterminante pour son calcul n'est pas inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation. Partant, c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC), nonobstant l'indication erronée des voies de droit contenue dans l'ordonnance d'expulsion. Contrairement à ce que laisse croire l'ordonnance attaquée (ch. V), l'appel a de par la loi un effet suspensif (art. 315 al. 1 CPC). L'appel a été déposé dans le délai de dix jours figurant dans l'indication des voies de droit. Il a de toute manière été formé en temps utile, que le délai soit de dix (art. 314 al. 1 CPC) ou de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), respectivement que la procédure soit sommaire ou pas. Ce qui est déterminant à cet égard, c'est de savoir si la décision en cause aurait été rendue en procédure sommaire dans l'hypothèse où la première instance aurait déjà appliqué le CPC (Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, in JT 2010 III 11, spéc. 35). Selon l'art. 248 CPC, la procédure sommaire s'applique aux cas prévus par la loi, aux cas clairs, à la mise à ban, aux mesures provisionnelles et à la juridiction gracieuse. L'expulsion ne figure pas au nombre des affaires dont l'art. 250 CPC prévoit qu'elles sont soumises à la procédure sommaire. Rien ne permet d'affirmer, en l'espèce où l'état de fait est relativement complexe, qu'il s'agirait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC. On devrait en déduire que le délai d'appel est de trente jours. La question peut cependant demeurer indécise, puisque l'appelante a pris la précaution de sauvegarder un délai de dix jours.

E. 2

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière;

elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2399 p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office: elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396 p. 435; Spühler, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel"). L'état de fait de l'ordonnance attaquée a ainsi été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance.

E. 3

a) L'appelante fait tout d'abord valoir la nullité, soit l'annulabilité de l'ordonnance d'expulsion. Elle estime ainsi avoir contesté la résiliation devant la Commission de conciliation avec son colocataire B.G._____. Toutefois, l'ordonnance rendue par le juge de paix ne se prononce qu'à l'égard de l'appelante. Celle-ci considère donc qu'il y a eu violation du droit d'être entendu, dès lors que son colocataire n'a pas été convoqué et n'a pas reçu notification de l'ordonnance le concernant. b) L'art. 266n CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) prévoit que le congé donné par le bailleur, ainsi que la fixation du délai de paiement assorti d'une menace de résiliation au sens de l'art. 257d CO, doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint. Cette disposition complète l'art. 169 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210), qui est une mesure de protection légale de l'union conjugale et qui précise qu'un époux ne peut, sans le consentement exprès de son conjoint, ni résilier le bail, ni aliéner la maison ou l'appartement familial, ni restreindre par d'autres actes juridiques les droits dont dépend le logement de la famille. Si la signification de la résiliation du bail n'a pas été adressée au conjoint du preneur des locaux servant au logement de la famille, le congé doit être déclaré nul (art. 266o CO; ATF 115 II 361, JT 1990 I 95). Le moyen peut être soulevé à n'importe quel stade de la procédure, y compris devant le juge de l'expulsion (Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., n. 2372, p. 343; Barrelet, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 9 ad art. 266n CO, pp. 735-736). Toutefois, lorsque le conjoint a quitté le domicile définitivement ou pour une certaine durée, l'art. 169 CC ne déploie plus ses effets (ATF 136 III 257; ATF 114 II 396, JT 1990 I 261). L'art. 121 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210) prévoit que l'époux qui n'est plus locataire répond solidairement du loyer jusqu'à l'expiration du bail ou jusqu'au terme du congé prévu par le contrat ou la loi, mais dans tous les cas pour deux ans au plus. c) Il ressort des pièces produites en première instance que la bailleresse a adressé la résiliation tant à B.G._____, à son adresse à [...], qu'à A.G._____ à l'adresse correspondant à l'appartement en question, soit à [...]. Le dossier ne contient qu'une seule contestation de résiliation de bail datée du 30 octobre 2010 adressée par A.G._____ à la Commission de conciliation. Par ailleurs, (pièce 2) un jugement a été rendu le 29 novembre 2007 par le président du Tribunal d'arrondissement de la Côte dans la cause en divorce des époux B.G._____ et A.G._____. Selon l'adresse de l'époux figurant sur le jugement, celui-ci n'habitait déjà plus le logement de [...] Auparavant, soit à l'audience de mesures protectrices de l'union conjugale du 8 décembre 2004, le président du Tribunal avait déjà autorisé les époux à vivre séparés jusqu'au 30 juin 2005 et attribué la jouissance du domicile conjugal à l'épouse. d) Le délai de deux ans de l'art. 121 al. 2 CC était échu au moment où l'ordonnance d'expulsion a été rendue si l'on tient compte du jugement du 29 novembre 2007. Le premier juge pouvait donc, sans violer le droit, considérer d'office que l'appartement en question ne constituait plus un logement de la famille. Il en découle que la recourante était la seule locataire à devoir être convoquée. En outre, l'appelante ne

peut faire valoir la violation de son propre droit d'être entendue en soutenant que son colocataire n'aurait pas été convoqué ni reçu notification de l'ordonnance litigieuse.

E. 4

a) L'appelante estime ensuite que la commination qui lui a été adressée et qui est fondée sur l'art. 257d CO n'était pas claire. Selon elle, l'arriéré de loyer ne pouvait pas être déterminé de manière certaine. La sommation du 10 septembre 2010 a notamment la teneur suivante : Appartement : -Solde loyer août 2010: 294 fr -Loyer septembre 2010: 1'021 fr. +solde de chauffage: 477 fr. 45 Le total s'élevant à: 2'792 fr. 45 Places de parc extérieures N° 10 et 21 - Loyers septembre 2010 (2 x 35 fr.): 70 francs. En outre, un délai de trente jours était imparti dès la réception de la sommation pour régler le montant de l'arriéré s'élevant à 2'862 fr. 45 (soit 2'792 fr. 45 + 70 francs). b) Selon 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (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). La mise en demeure du bailleur au sens de l'art. 257d al. 1 CO doit être claire et précise, sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'arriéré du loyer soit déterminable de manière certaine. Cette interprétation ne viole en rien le droit fédéral (Cahiers du bail, n°4/2000 p. 107). Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. La disposition citée est applicable, à titre exceptionnel, lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire (SJ 2005 I 310). Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Par exemple, le congé sera tenu pour contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant ou si l'arriéré a été réglé peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'est, jusqu'ici, toujours acquitté à temps de son loyer (ATF 120 II 31 c. 4b p. 33, résumé in JT 1995 I 155). Un montant impayé d'une vingtaine de francs représentant l'intérêt moratoire d'un terme arriéré peut être considéré comme insignifiant, mais non un montant de 286 fr. (Wessmer, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 43 ad art. 257 d CO et réf.; ATF 120 II 31 c. 4). Un paiement intervient peu de temps après l'échéance des délais comminatoires lorsqu'il est effectué un ou deux jours plus tard (Lachat, Le bail à loyer, 2^{ème} éd., p. 672). c) En date du 12 mars 2010, la bailleuse a signifié à la locataire qu'elle devait s'acquitter d'un complément d'acompte de chauffage de 49 francs. Cette augmentation a été demandée par l'appelante elle-même, le 26 janvier 2010, pour la période dès le 1^{er} mars 2010 (pièce 7 et 8 appelante) et acceptée par la bailleuse par courrier du 10 février 2010 (pièce 9). Le 12 mars 2010 également, la bailleuse a signifié à la locataire que son décompte de chauffage 2008 -2009 portait sur un solde de 477 fr. 45. Ces circonstances ne permettent pas de considérer que la commination n'était pas claire. Par ailleurs, on ne saurait imputer à la bailleuse les éventuels problèmes de l'appelante quant à ses virements bancaires. Quant au montant impayé, l'appelante a réglé dans le délai comminatoire une somme de 2'042 fr. le 5 octobre 2010 (représentant le loyer s'élevant à 1'821 fr., un acompte de chauffage de 151 fr. et les places de parc pour un montant de 70 francs.). Un montant de 820 fr. 45 restait en souffrance, soit: 294 fr. de différence sur les acomptes de chauffage au 31 août 2010, 49 fr. de différence sur l'acompte de chauffage de septembre 2010 et, enfin, 477 fr. 45 de solde de

décompte de chauffage 2008-2009. La somme impayée représentait un peu plus de 29% du total, de sorte que l'on ne saurait la qualifier d'insignifiante, vu la jurisprudence précitée. Au demeurant, le délai comminatoire a expiré le 14 octobre 2010 et la résiliation du bail est intervenue le 21 octobre 2010. Le nouveau paiement de 2'792 fr. 45 du 26 octobre 2010 est intervenu douze jours après l'échéance du délai comminatoire. De plus, l'arriéré de chauffage remontait à la période 2008-2009, ce qui ne permet pas de retenir que la locataire s'était jusqu'ici toujours acquittée à temps de son loyer (SJ 2005 I 310 précité). Il en découle que le congé ne peut être considéré comme contraire aux règles de la bonne foi.

E. 5

L'appelante sollicite à titre subsidiaire "une prolongation de bail maximale" pour des motifs humanitaires, dès lors qu'elle est au bénéfice d'une rente AI et qu'elle élève seule ses enfants. Une prolongation du bail ne peut être accordée lorsque la résiliation est intervenue en vertu de l'art. 275 d CO (art. 272 a al. 1 let. a CO). Des motifs humanitaires ne s'opposent pas à un sursis, mais, dans tous les cas, l'ajournement ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 c. 2 et 3). Un délai de libération des locaux d'une durée de quinze à vingt jours est en règle générale admissible (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, n. 2 ad art. 17 LPEBL et réf.), En l'espèce, l'appelante a bénéficié d'une prolongation de fait supplémentaire de plus de deux mois grâce à l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al.1 CPC).

E. 6

En conclusion, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. L'appelante, qui ne dispose pas de ressources suffisantes (art. 117 let. a CPC) a succombé. Toutefois, au vu des problèmes soulevés dans l'appel, on ne saurait considérer que celui-ci était dénué de toute chance de succès (art. 117 let. b CPC), de sorte que l'assistance judiciaire lui est octroyée. Me Emmanuel Hoffmann est désigné conseil d'office de l'appelante; son indemnité d'office est fixée à 1'569 fr., TVA et débours compris (art. 122 al. 2 let. a CPC et art. 2 RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010; RSV 211.02.3]). Les frais de deuxième instance, fixés à 200 fr. sont laissés à la charge de l'Etat (art. 122 al. 2 let. b CPC et 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]). La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Nyon pour qu'il fixe à la locataire, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai dans le sens des considérants pour libérer l'appartement qu'elle occupe.

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