

VD_FINDINFO HC / 2011 / 172 vom 6. April 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-04-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___172

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 172 du 6 avril 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 172 del 6 aprile 2011

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, DEMEURE DU DÉBITEUR, LOYER, LOGEMENT, RÉSILIATION IMMÉDIATE, PLACE DE PARC | 257d CO, 308 al. 2 CPC (CH), 312 al. 1 CPC (CH), 315 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) L'ordonnance attaquée a été rendue le 25 janvier 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) Le litige porte sur le bien-fondé d'une mesure d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers et de solde de chauffage. 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. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'occurrence, le total des loyers des deux appartements et des trois places de parcs objets des baux litigieux est de 1'869 fr. par mois. Calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al.

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 (ibidem, n. 2396, p. 435). 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

L'appelante fait en substance valoir qu'elle aurait effectué plusieurs versements avec l'aide du centre social intercommunal (ci-après : CSI). Au 9 février 2011, le montant total des arriérés de loyers payés par le CSI et elle-même s'élèverait à 10'762 fr. 20. Elle soutient encore que la mise en œuvre de la mesure d'expulsion serait traumatisante pour toute sa

famille, en particulier pour son fils, atteint d'épilepsie et au bénéficiaire d'une rente AI d'impotence faible.

E. 4

Selon l'art. 257d al. 1 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. Faute 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 moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO). La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du Bail 3/97 pp. 65 ss). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF, arrêt du 27 février 1997 précité c. 2b, p. 68; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1). 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 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considère que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (Guignard, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et références). En l'espèce, l'appelante ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement des loyers réclamés. Le délai de trente jours imparti par les sommations du 12 juillet 2010 a commencé à courir lorsque B.X. _____ et A.X. _____ les ont reçues, mais au plus tard, pour l'appelante, à l'échéance du délai de garde postal de sept jours (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 667; SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3 ème éd., 2008, n. 28 ad art. 257d CO, pp. 134-135), soit au plus tard le 21 juillet 2010. Ce délai est arrivé à échéance le 20 août 2010 et l'appelante n'a pas établi avoir réglé l'arriéré en cause à cette date. L'art. 257d CO donnait dès lors à l'intimée le droit de résilier les baux, moyennant un délai de trente jours s'agissant des baux d'habitation, ce qu'elle a fait le 28 septembre 2010 pour le 31 octobre 2010 et les 6 et 13 octobre 2010 pour le 30 novembre 2010, et de requérir l'expulsion des locataires en application de la LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305), en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010. Vu la jurisprudence susmentionnée, les conséquences pour l'appelante résultant de la résiliation des baux ne permettent plus de faire obstacle au droit conféré au bailleur par l'art. 257d CO. Il n'est en outre plus possible d'examiner si les congés litigieux sont abusifs au sens des art. 271 ss CO, dès lors que l'appelante n'a pas contesté les résiliations dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO, ce qui a pour conséquence qu'elle est déchu du droit de soulever ce moyen (cf. ATF 133 III 175 c. 3.3.4, JT 2008 I 314).

E. 5

En définitive, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance querellée confirmée. Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause est renvoyée au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à La Tour-de-Peilz, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties. L'appelante, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]). Il n'est en revanche pas alloué de dépens, la partie adverse n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 CPC).

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