

VD_FINDINFO HC / 2011 / 260 vom 18. Mai 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-05-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___260

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 260 du 18 mai 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 260 del 18 maggio 2011

Regeste

LOYER, RÉSILIATION, DEMEURE DU DÉBITEUR, EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO, 266a CO, 308 al. 2 CPC (CH), 405 al. 1 CPC (CH), 92 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) Le Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (ci-après: CPC) est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011. Conformément à l'art. 405 al. 1 CPC, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties. En l'espèce, l'ordonnance attaquée a été rendue le 4 avril 2011, si bien que le recours dirigé contre elle est régi par le CPC. b) Le litige porte sur le bien-fondé d'une mesure d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers. 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, 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. 2 CPC). Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt, l'appel est formellement recevable.

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).

E. 3

a) L'appelante fait valoir qu'un accord écrit aurait été passé entre la gérance et l'assistante sociale de la ville de Lausanne prévoyant l'annulation de la procédure en cas de règlement de la totalité de la somme due et que celle-ci aurait été payée. Elle se prévaut en outre de la situation difficile de la famille. b) L'art. 257d CO prévoit que, 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'habitations et les locaux commerciaux (al. 1). 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 congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2). La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 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 4 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 4 février 1997 précité c. 2b, p. 68; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, note infrapaginale 117 p. 820). 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 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC, que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in *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 la sommation du 7 octobre 2010 a commencé à courir à l'échéance du délai de garde postal de sept jours (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, *op.cit.*, p. 667; SVIT-Kommentar, *Das schweizerische Mietrecht*, 3^{ème} éd, n. 28 ad. art. 257d CO, pp. 134-135), soit au plus tard le 16 octobre 2010. Ce délai est arrivé à échéance le 15 novembre 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 les 22 et 26 novembre 2010 pour le 31 décembre 2010. Certes, le délai de résiliation du bail de trente jours pour la fin d'un mois a commencé à courir à l'échéance du délai de garde postal, le 7 décembre 2010, des formulaires de résiliation renvoyés le 26 novembre 2010. Il y a donc lieu de considérer que les résiliations ont produit effet pour le 31 janvier 2011 (art. 266 al. 1 CO). L'expulsion a été requise le 1^{er} février 2011, soit après l'expiration du bail (Lachat, *op. cit.*, note infrapaginale 88, p. 816). Au surplus, il importe peu, au vu de la jurisprudence précitée, que l'arriéré ait effectivement été réglé par la suite, comme le prétend l'appelante, sans même l'établir. Quant aux motifs liés à la situation personnelle de l'appelante, ils ont été suffisamment pris en compte par le délai de libération fixé par l'ordonnance. c) Commet un abus de droit le bailleur qui poursuit une procédure d'expulsion, alors que les parties ont passé un accord mettant fin à la procédure. Dans tous les cas, c'est au locataire qu'il incombe de prouver l'accord invoqué et, si cet accord est conditionnel, que les conditions qui empêchent l'expulsion sont remplies (Guignard, *op. cit.*, n. 1 ad art. 21 aLEPBL, p. 202). En l'espèce, l'appelante invoque un accord intervenu avec le bailleur, sans établir la teneur de cet accord, ni le fait que les conditions qui y seraient contenues auraient été remplies. Elle ne pouvait se contenter d'offrir de remettre les e-mails qui prouveraient ses dires. Elle devait bien au contraire produire immédiatement ces pièces, qui étaient en sa

possession, à l'appui de son appel au plus tard (art. 317 al. 1 let. a CPC). La preuve de cet accord n'est pas établie. Il s'ensuit que le moyen doit être rejeté.

E. 4

En conclusion, l'appel doit être rejeté, dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 2 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]). Les frais doivent être mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). En l'espèce, l'appelante succombe et supportera les frais de justice. L'intimée n'ayant pas été interpellée, il ne sera pas alloué de dépens. Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il y a lieu de renvoyer la cause au Juge de paix pour qu'il fixe un nouveau délai pour libérer les locaux en cause, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.

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