

# VD\_FINDINFO HC / 2011 / 272 vom 19. April 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-04-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_272](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___272)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 272 du 19 avril 2011

IT: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 272 del 19 aprile 2011

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257c CO, 312 al. 1 CPC (CH), 315 al. 1 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

a) L'ordonnance contestée a été rendue le 25 janvier 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC; RS 272), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance 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'espèce, le loyer mensuel de l'appartement en question s'élève à 1'255 francs. La locataire a conclu à pouvoir rester dans son appartement, soit implicitement à la prolongation de son bail. Celui-ci se renouvelle pour une année, sauf résiliation donnée et reçue par pli recommandé au moins quatre mois à l'avance et ainsi de suite d'année en année. La valeur litigieuse est donc de toute manière, eu égard aux principes énoncés, supérieure à 10'000 francs. 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. c) Pour déterminer quel est le délai d'appel (dix ou trente jours), il faut qualifier la procédure dans laquelle la décision attaquée a été rendue. En l'occurrence, la bailleresse a déposé une requête à forme de l'art. 257 CPC, de sorte que s'applique la procédure sommaire. Bien que le premier juge a retenu l'existence d'un cas clair, il n'a pas adapté le délai d'appel (art. 314 al. 1 CPC) ou de recours (art. 321 al. 2 CPC), puisque l'indication des voies de droit mentionne un délai (de recours) de trente jours. En l'espèce, cela ne saurait nuire à l'appelante qui a procédé dans le délai indiqué de trente jours, dès lors qu'elle n'est pas représentée par un mandataire professionnel et que le délai prévu à cet effet n'est pas aisément reconnaissable (ATF 135 III 374 p. 376; 117 Ia 421 c. 2a p. 422; Daniel Staehelin, in Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), n. 27 ad art. 238 CPC, p. 1359). Dès lors, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt, l'appel est recevable.

### E. 2

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième 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<sup>ème</sup> 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 soutient qu'elle n'aurait pas eu connaissance de la "sommation de payer" du 27 septembre 2010, dont l'avis a été déposé dans sa boîte aux lettres le 28 septembre 2010, et du délai imparti pour régler les arriérés de loyer, en arguant du fait qu'elle se trouvait à cette époque quelques jours chez sa mère et qu'à son retour il lui était impossible de retirer l'envoi, la poste l'ayant retourné à son expéditeur. En matière de bail, si un courrier recommandé contenant la sommation de payer instituée par l'art. 257d al. 1 CO ne peut être remis directement au destinataire et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai (TF 4A\_657/2010 du 14 février 2011 c. 3.1; ATF 119 II 147 c. 2; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 667; SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3<sup>ème</sup> éd., 2008, n. 28 ad art. 257d CO, pp. 134-135). En l'espèce, l'appelante, qui n'avait pas versé les loyers dus pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2010 au 30 septembre 2010, devait s'attendre à recevoir du courrier de la part de la bailleuse, de sorte que ladite sommation du 27 septembre 2010 est réputée lui avoir été notifiée au terme du délai de garde de sept jours. Partant, le paiement des arriérés de loyer en date du 17 décembre 2010, reçu le 20 décembre 2010, est tardif, l'appelante l'admettant du reste elle-même dans son écriture. b) L'appelante reproche à la bailleuse de ne pas lui avoir indiqué dans ses courriers que lors d'un non-paiement dans les dix jours et après vaine mise en demeure écrite, celle-ci aurait pu exiger que le loyer soit acquitté trimestriellement dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure. Selon l'article 257c CO, auquel se réfère l'appelante, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage contraires. Cette référence est sans pertinence dès lors que seuls des loyers arriérés (celui du mois de septembre 2010 étant dû d'avance selon le ch. 13 des Conditions générales) ont été portés dans l'avis comminatoire du 27 septembre 2010 et non les loyers du trimestre d'avance.

### **E. 4**

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 [...], 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.