

VD_FINDINFO HC / 2011 / 290 vom 31. Mai 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-05-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___290

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 290 du 31 mai 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 290 del 31 maggio 2011

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO, 312 CPC, 315 al. 1 CPC, 405 CPC

Erwägungen

E. 1

a) L'ordonnance contestée a été rendue le 29 mars 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le Code de procédure civile du 19 décembre 2008, entré en vigueur le 1^{er} 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 charges. 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, 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). c) L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée si cette dernière a été rendue en procédure sommaire. En l'occurrence, le bailleur a déposé une requête selon la procédure de protection en cas clair de l'art. 257 CPC, de sorte que s'applique la procédure sommaire. 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^{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'appelant fait valoir en substance qu'il se serait acquitté de l'arriéré dû, certes après le délai comminatoire échéant au plus tard à fin novembre 2010, mais qu'il était à jour le 15

décembre 2010. Il invoque par ailleurs sa situation familiale de père de deux jeunes enfants et de veuf. Il affirme encore qu'après s'être acquitté le 15 décembre 2010 des arriérés de loyers dus, la gérance lui aurait indiqué que tout était en ordre. Il soutient que, dans ces circonstances, l'intimé aurait fait preuve d'abus de droit en acceptant le paiement intervenu le 15 décembre 2010. Subsidiairement, l'appelant considère que le premier juge aurait pu, compte de tenu de l'ensemble des circonstances, lui laisser un délai supplémentaire d'un mois pour trouver un nouveau logement, la date du 3 mai 2011 rendant quasiment impossible toute possibilité de trouver à se reloger, au vu de la période de Pâques et de sa situation de 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (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 de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire 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 27 février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 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; 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'appelant ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement des loyers réclamés. Le délai de trente jours imparti par la sommation du 27 octobre 2010 a commencé à courir lorsque M. _____ l'a reçue, soit le 28 octobre 2010. Il est arrivé à échéance le samedi 27 novembre 2010, échéance reportée au lundi 29 novembre 2010, et l'appelant n'a pas établi avoir réglé l'arriéré en cause à cette date. L'art. 257d CO donnait dès lors à l'intimé le droit de résilier le bail, moyennant un délai de trente jours minimum, ce qu'il a fait le 30 novembre 2010, pour le 31 janvier 2011, et de requérir l'expulsion de l'appelant en application de l'art. 257 CPC. Au regard de la jurisprudence précitée, les conséquences pour l'appelant résultant de la résiliation du bail 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 le congé litigieux est abusif au sens des art. 271 ss CO, dès lors que l'appelant ne l'a pas contesté dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO, ce qui a pour conséquence qu'il est déchu du droit de soulever ce moyen (ATF 133 III 175 c. 3.3.4, JT 2008 I 314).

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'appelant fait valoir que le bailleur lui aurait déclaré que tout était en ordre après son paiement du 15 décembre 2010. Il requiert sur ce point l'audition d'un sieur Costa, mais n'établit pas qu'il n'aurait pu requérir ce moyen de preuve devant la première instance, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y donner suite (art. 317 al. 1 let. b CPC). Ses allégations ne sont pas établies. Il s'ensuit que le moyen doit être rejeté. d) Enfin, la conclusion subsidiaire en prolongation d'un mois est sans objet, au vu de l'écoulement du temps en vertu de l'effet suspensif de l'appel.

E. 5

En conclusion, l'appel doit être rejeté, dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance querellée confirmée. L'appelant, 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). 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 chemin de ..., à Lausanne, 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.