

VD_FINDINFO HC / 2011 / 325 vom 23. Juni 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-06-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___325

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 325 du 23 juin 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 325 del 23 giugno 2011

Regeste

BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d al. 2 CO

Erwägungen

E. 1

Le Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (ci-après : CPC; RS 272) 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 12 mai 2011, si bien que le recours dirigé contre elle est régi par le CPC. Le litige porte sur le bien-fondé d'une mesure d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers et d'un solde de décompte de chauffage et eau chaude. 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., de sorte 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^e 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'appui de leur appel, A.D. _____ et B.D. _____ font valoir qu'ils ont réglé, dans le délai de sommation de trente jours, tous les loyers arriérés. A cet égard, ils annexent en copie le bordereau des pièces produites devant la Commission de conciliation – mais non devant le Juge de paix –, plus particulièrement les photocopies des récépissés postaux des loyers de juillet 2010 à janvier 2011. Dans la mesure où ce bordereau de pièces aurait dû se trouver dans le dossier de première instance, sa production est recevable sans examen des

conditions de l'art. 317 al. 1 CPC (faits et moyens de preuve nouveaux). Ce point n'est par ailleurs pas contesté par l'intimé, qui se réfère à ce propos à l'allégué n° 12 de sa requête du 10 février 2011 au Juge de paix de l'Ouest lausannois, dans laquelle il admet que les locataires se sont acquittés des loyers d'octobre et novembre 2010, soit en temps utile (cf. supra, let. B, ch. 7).

E. 4

Demeure dès lors seul litigieux le paiement du solde du décompte de chauffage et eau chaude pour la période du 1^{er} juillet 2008 au 30 juin 2009. Les appelants ne se déterminent pas à ce sujet. Pour sa part, l'intimé souligne que ce montant n'a pas été réglé dans le délai comminatoire, mais qu'il l'a été par virement postal le 20 mai 2011 par l'intermédiaire de l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest. Dans sa décision du 19 août 2010, le Juge de paix du district de paix de l'Ouest lausannois a laissé ouverte la question de la validité des prétentions du bailleur concernant ce décompte, eu égard au fait que celui-ci n'avait été adressé qu'au locataire et non à son épouse (cf. supra, let. C, ch. 3). Outre le fait que les appelants ne soulèvent aucun moyen fondé sur un éventuel vice dans le mode de communication dudit décompte par le bailleur, respectivement par sa fiduciaire, aux locataires, on ne saurait retenir une quelconque irrégularité de ce point de vue pouvant influencer sur la validité de la résiliation du bail à loyer. En effet, tandis que la loi prescrit, à l'art. 266n CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), que tant le congé donné par le bailleur que la fixation du délai comminatoire doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint, règle également valable en cas de co-titularité du bail par des époux (Lachat, *Le bail à loyer*, chap. 25, n. 4.4, p. 632 et n. 6.6, p. 638 et chap. 27, n. 2.2, p. 666), rien de tel n'est prévu en matière de décompte de chauffage et eau chaude. Au demeurant, rien n'empêchait la locataire, si elle s'estimait insuffisamment renseignée au sujet des frais accessoires et du montant réclamé à ce titre, de se renseigner auprès du bailleur, lequel était tenu de lui fournir toute information utile (art. 257b al. 2 CO ; Lachat, *op. cit.*, chap. 14, n. 7 et 8, pp. 346-347). Elle ne prétend pas avoir effectué de telles démarches, notamment en relation avec la commination qui lui a été adressée tant dans la première que dans la seconde des procédures d'expulsion qui se sont succédé. Pour le surplus, la mise en demeure portant notamment sur des frais accessoires échus est valable (Lachat, *op. cit.*, chap. 14, n. 8.3, p. 348 et chap. 27, n. 2.1.3, p. 664). Force est de constater, en l'espèce, que la commination adressée à chacun des époux le 3 novembre 2010 porte sur un montant chiffré, correspondant à un décompte de frais de chauffage et eau chaude échus, dont les éléments n'ont pas été remis en cause par les appelants. Le montant réclamé n'ayant pas été réglé par les locataires dans le délai qui leur a été imparti, il s'ensuit que la résiliation de leur bail, intervenue à l'expiration du délai de paiement, est valable (art. 257d al. 2 CO).

E. 5

En conclusion, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance attaquée confirmée. Vu l'effet suspensif *ex lege* dont est assorti le présent appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai aux locataires pour la libération des locaux. Les appelants étant au bénéfice de l'assistance judiciaire, les frais judiciaires de deuxième instance, calculés conformément à l'art. 69 TFJC (tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5) par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC, sont fixés à 200 fr. et laissés à la charge de l'Etat. L'indemnité du conseil d'office pour la procédure de deuxième instance est fixée à 734 fr. 40, TVA incluse. Les appelants

sont toutefois tenus au remboursement de ces frais et de l'indemnité allouée au conseil d'office au sens de l'art. 123 CPC. Les appelants, qui succombent, doivent en outre, solidairement entre eux, verser à l'intimé des dépens de deuxième instance, fixés à 300 fr. (art. 122 al. 1 let. d CPC).

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