

VD_FINDINFO HC / 2011 / 392 vom 27. Juli 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-07-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___392

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 392 du 27 juillet 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 392 del 27 luglio 2011

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

a) L'ordonnance contestée a été rendue le 31 mai 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 ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer. 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 (JT 2011 III 83; 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 s'élève à 1'550 francs. Le bail se renouvelant d'année en année, sauf avis de résiliation donné quatre mois à l'avance, la valeur litigieuse est donc, eu égard aux principes énoncés, supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel. c) Pour déterminer quel est le délai d'appel (dix ou trente jours), il est nécessaire de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue. En l'espèce, le premier juge a statué en procédure sommaire selon les art. 252ss CPC. Le délai d'appel est dès lors de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel, interjeté en temps utile, 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, t. II, 2^{ème} éd., 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, Basler Kommentar, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

E. 3

L'appelant, sans contester son retard dans le paiement du loyer, invoque des circonstances familiales ainsi que l'existence de formations en cours. 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 d'un 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 Cahier du bail [CdB] 3/97 pp. 65ss). 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 précité, c. 2b, p. 68; TF 4C_74/2006 c. 3.2.1; Lachat, Le bail à loyer, 2^{ème} éd., 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 vaudoise, 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 du loyer réclamé. Le délai de trente jours imparti par le courrier du 14 décembre 2010 a commencé à courir le 16 décembre 2010, date à laquelle ce courrier lui a été distribué. Ce délai est arrivé à échéance le 15 janvier 2011, sans que l'appelant n'ait établi avoir payé l'arriéré réclamé à cette date. L'art. 257d CO donnait dès lors le droit aux intimés de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'ils ont fait valablement le 26 janvier 2011 pour le 28 février 2011. L'expulsion a été requise le 9 mars 2011, soit après l'expiration du bail (Lachat, op. cit., note infrapaginale 88, p. 816). Quant à la situation personnelle de l'appelant, elle a été prise en considération de façon adéquate au regard de la jurisprudence précitée dans le délai de libération fixé par l'ordonnance, ce d'autant plus qu'un nouveau délai de libération devra être fixé, compte tenu de l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC).

E. 4

En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelant, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant.