

# VD\_FINDINFO HC / 2011 / 394 vom 27. Juli 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-07-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_394](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___394)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 394 du 27 juillet 2011

IT: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 394 del 27 luglio 2011

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO

## Erwägungen

### E. 1

a) L'ordonnance entreprise a été rendue le 5 juillet 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, 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. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il y a lieu de se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral, l'appel étant ouvert, s'agissant d'affaires patrimoniales, pour autant que cette valeur soit supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En l'occurrence, la valeur litigieuse 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 ; cf. TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1 ; Lachat, Le bail à loyer, Zurich 2008, pp. 749 ss). En l'espèce, le loyer mensuel s'élève, acompte pour frais accessoires compris, à 1'500 fr. et l'appelante a conclu, implicitement, au maintien du bail qui se renouvelle tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation par l'une des parties. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel. c) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours. L'appel, interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt, est recevable à la forme.

### E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle jouit d'un plein pouvoir d'examen. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 134 ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance entreprise a été complété sur la base des pièces au dossier de première

instance.

### E. 3

L'appelante fait valoir que sa situation financière et personnelle est précaire et demande à ce qu'une solution soit trouvée. Selon l'art. 257d al. 1 CO, 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. 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 (art. 257d al. 2 CO). Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205 ; Lachat, *Le bail à loyer*, Zurich 2008, n. 2.2.2, p. 667 ; SVIT-Kommentar, *Das Schweizerische Mietrecht*, 3 e éd., Zurich 2008, n. 28 ad art. 257d CO). La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 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 II 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 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 27 février 1997 précité, c. 2b, p. 68 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; Lachat, op. cit., 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 la 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de la LPEBL (Loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme du 18 mai 1955), abrogée 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 LPEBL, p. 196 et les réf. citées). En l'espèce, le 15 septembre 2010, la bailleuse a signifié à la locataire qu'elle devait s'acquitter de la somme de 959 fr. 65 représentant les frais accessoires dus au 1<sup>er</sup> août 2010. La locataire n'a pas retiré ce courrier dans le délai de garde de sept jours échéant le 23 septembre 2010. Le délai de paiement imparti à cette dernière courait par conséquent du 24 septembre 2010 au 23 octobre 2010. L'appelante ne conteste pas avoir été en retard ni même ne pas avoir encore réglé le paiement des frais accessoires réclamés et ne saurait se prévaloir à ce sujet d'un manquement des services sociaux. Par conséquent, la bailleuse était en droit de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait valablement le 11 novembre 2010 pour le 31 décembre 2010. Vu la règle de l'art. 257d CO et de la jurisprudence susmentionnée, il est sans importance que l'appelante soit actuellement en train d'examiner la manière de régler l'arriéré dû. Les conséquences pour celle-ci résultant de la résiliation du bail ne permettent par ailleurs plus de faire obstacle au droit conféré au bailleur par l'art. 257d CO. Il n'est enfin plus possible d'examiner si le congé litigieux est abusif au sens des art. 271 ss CO, dès lors que l'appelante ne l'a pas contesté dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO, ce qui a pour

conséquence qu'elle est déchu du droit de soulever ce moyen (cf. ATF 133 I 175 c. 3.3.4, JT 2008 I 314). Cela étant, la situation personnelle de l'appelante a été prise en considération de façon adéquate dans le délai de libération fixé par l'ordonnance. Mal fondé, le moyen doit être rejeté.

#### **E. 4**

En définitive, 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'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification 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'appelante. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, la partie adverse n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 CPC).

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