

# VD\_FINDINFO HC / 2011 / 398 vom 13. Juli 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-07-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_398](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___398)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 398 du 13 juillet 2011

IT: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 398 del 13 luglio 2011

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO, 308 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

a) L'ordonnance contestée a été rendue le 9 juin 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, 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 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 (art. 314 CPC). Lorsque, comme en l'espèce, l'état de fait n'est pas litigieux ou la situation est claire, le tribunal fait application de la procédure sommaire (art. 257 CPC). 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>e</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'appelant fait valoir qu'il a réglé l'arriéré de loyer et qu'il est aujourd'hui à jour dans le paiement de celui-ci. b) Aux termes de l'art. 257d 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 (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, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), et cela même si l'arriéré avait 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*, 2 e 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 vaudoises*, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et références). c) 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 le courrier du 14 décembre 2010 a commencé à courir le 18 décembre 2010, date à laquelle ce courrier lui a été distribué. Ce délai est arrivé à échéance le 17 janvier 2011, sans que l'appelant n'ait établi avoir payé l'entier de l'arriéré réclamé à cette date. L'art. 257d CO donnait dès lors le droit aux intimées de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elles ont fait valablement le 21 janvier 2010 pour le 28 février 2011. L'expulsion a été requise le 16 mars 2011, soit après l'expiration du bail (Lachat, op. cit., note infrapaginale 88, p. 816). Vu la règle de l'art. 257d CO et les principes rappelés ci-dessus qui en découlent, il est sans importance que l'appelant ait finalement réglé ses arriérés de loyer. 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.

#### **E. 4**

En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée 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, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. L'appelant, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), lesquels doivent être fixés à 100 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que les intimées n'ont pas été invitées à se déterminer sur l'appel et n'ont donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).