

# VD\_FINDINFO HC / 2011 / 439 vom 12. August 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-08-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_439](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___439)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 439 du 12 août 2011

IT: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 439 del 12 agosto 2011

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 1

a) 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 (art. 91 ss CPC; Tappy, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 20 ad art. 91 CPC, p. 314). 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; Tappy, op. cit., n. 77 ad art. 91 CPC, p. 326). En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement litigieux s'élève à 2'175 francs, forfaits de chauffage d'eau chaude et de garage compris. En première instance, les appelants ont conclu à l'annulation du congé, de sorte que la valeur litigieuse correspond aux loyers qui seraient dû jusqu'à la prochaine échéance ordinaire du contrat compte tenu de la période de protection de trois ans, soit un montant supérieur à 10'000 francs. C'est donc la voie de l'appel qui est ouverte et non celle du recours, comme indiqué à tort dans la mention des voies de droit de l'ordonnance attaquée. b) Le délai pour interjeter appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), sauf lorsque la procédure sommaire a été appliquée, où le délai d'appel est de dix jours (art. 314 CPC). En l'espèce, l'intimé a requis en première instance l'application de la règle relative au cas clair (art. 257 CPC), qui relève de la procédure sommaire (art. 248 let. b CPC). Le délai d'appel est ainsi de dix jours. Interjeté en temps utile, l'appel est en conséquence recevable.

### E. 2

a) 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>ème</sup> éd., 2010, n° 2399, p. 435; Jeandin, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250). 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

CPC, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel"; Jeandin, op. cit., n. 5 ad Intro. art. 308-334 CPC, p. 1236 et n. 3 ad art. 310 CPC, p. 1249). L'état de fait de l'ordonnance attaquée a ainsi été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance. b) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'il ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Il incombe au plaideur de démontrer que ces conditions sont réalisées de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43). La cour de céans a considéré que ces conditions s'appliquaient également dans les procédures régies par la maxime inquisitoire, à moins que les parties ne fassent valoir que le juge de première instance a violé dite maxime en ne prenant pas en considération certains faits (JT 2011 III 43 et références). En l'espèce, les pièces produites par les appelants en deuxième instance sont irrecevables dans la mesure où elles ne figurent pas déjà au dossier de première instance, vu la jurisprudence susmentionnée.

### **E. 3**

a) Les appelants font valoir qu'il ne peuvent payer le loyer en cause avant le premier de chaque mois, dès lors qu'ils ne reçoivent leurs rente AI et LPP qu'entre le 2 et le 7 de chaque mois et que la sommation du 12 janvier 2011 ne tient pas compte du paiement antérieur du loyer du mois de décembre 2010. Ils exposent qu'ils sont à jour dans le paiement des loyers, que leur état de santé ne leur permet pas d'assumer un déménagement et que leur situation financière actuelle ne leur permet pas de confier cette tâche à un professionnel. Les appelants se déclarent d'accord de quitter le logement en cause dans la mesure où l'intimé accepte de leur octroyer un délai au 31 mai 2012 et font valoir qu'il est arbitraire de ne pas leur accorder ce délai, dès lors qu'à l'exception de la période des mois de décembre 2010 et janvier 2011, ils ont toujours réglé le loyer avec peu de retard. 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, 2<sup>ème</sup> 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, 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et références). c) En l'espèce, les appelants ne contestent pas avoir été en retard dans le paiement de leur loyer au début de l'année 2011, ni que les loyers réclamés étaient échus lors de cette sommation. Le courrier du 12 janvier 2011 leur a imparti un délai de trente jours pour régler dit arriéré. Ce courrier ayant été reçu par les appelants le 19 janvier 2011, ce délai est arrivé à échéance le 18 février 2011, sans que l'arriéré n'ait été réglé, le versement n'étant intervenu que le 8 mars 2011. L'art. 257d CO donnait donc le droit à l'intimé de résilier le bail moyennant un délai de trente jours, ce qu'il a fait valablement le 7 mars 2011 et d'obtenir l'expulsion des appelants. Peu importe à cet égard que ceux-ci soient aujourd'hui à jour dans le paiement des loyers. Vu la jurisprudence susmentionnée, les conséquences pour les appelants résultant de la résiliation du bail, leur état de santé et leur situation financière ne permettent pas de faire obstacle à ce droit du bailleur, partant d'imposer à l'intimé une prolongation du bail au 31 mai 2012. d) Pour le surplus, il y a lieu d'admettre, avec le premier juge, que le congé litigieux n'était pas abusif au sens des art. 271 ss CO et qu'une prolongation de bail est exclue par l'art. 272a al. 1 let. a CO en cas d'application de l'art. 257d CO.

#### **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 aux appelants, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 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 des appelants, solidairement entre eux. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

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