

VD_FINDINFO HC / 2011 / 554 vom 12. Oktober 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-10-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___554

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 554 du 12 octobre 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 554 del 12 ottobre 2011

Regeste

BAIL À LOYER, DEMEURE DU DÉBITEUR, EXPULSION DE LOCATAIRE, LOGEMENT, LOYER, RÉSILIATION IMMÉDIATE | 257d CO, 308 al. 2 CPC (CH), 312 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) L'ordonnance attaquée a été envoyée le 19 août 2011 aux parties, 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 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 (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 du studio en cause s'élève à 1'200 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC). c) Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Tel est le cas en l'espèce et ce délai a été respecté par l'appelant. Interjeté en temps utile, l'appel est ainsi recevable.

E. 2

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, in Bohnet et al., Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1249). 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 (HohI, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., Berne 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 (HohI, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel"). L'état de fait de l'ordonnance attaquée, complété sur la base des pièces au dossier de première instance, est suffisant pour permettre à la cour de céans de statuer sur le fond.

E. 3

a) 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 d'un mois (art. 257d al. 2 CO). b) L'appelant fait valoir qu'il s'est acquitté de l'arriéré de loyer " antérieurement à l'audience d'expulsion du 19 [recte : 18] août 2011 ". Il produit deux récépissés postaux relatifs au paiement de deux loyers mensuels en date des 25 janvier et 3 août 2011. Aucune de ces pièces n'est cependant recevable, dès lors qu'elles auraient pu être produites à l'audience du premier juge du 18 août 2011 (art. 317 al. 1 let. b CPC). De toute manière, c'est dans le délai comminatoire de trente jours ayant couru à compter de la notification de la mise en demeure du 13 décembre 2010 que le paiement de l'arriéré de loyer aurait dû intervenir, ce qui n'est pas établi. La jurisprudence a précisé que le bailleur est en droit de résilier le bail lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire (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 3/97 pp. 65 ss). Cela étant, le moyen de l'appelant ne peut qu'être rejeté.

E. 4

En définitive, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance querellée confirmée. Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause est renvoyée au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Nyon, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties. L'appelant, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]). N'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel, l'intimé n'a pas droit à des dépens (art. 312 al. 1 CPC).

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