

VD_FINDINFO HC / 2011 / 585 vom 31. Oktober 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-10-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___585

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 585 du 31 octobre 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 585 del 31 ottobre 2011

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

a) L'ordonnance attaquée a été envoyée aux parties le 28 septembre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, 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 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 minimale 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 (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) 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, JT 1994 I 205). En l'espèce, le loyer mensuel de l'habitation en cause s'élève à 2'120 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 – comme en l'espèce – rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). 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, 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, t. 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 et 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 que certaines pièces importantes, soit une « lettre du tuteur, Mr [...] tuteur de [...] (collocation handicapé à [...]), et la lettre de garantie de paiement de la banque », n'auraient pas été prises en compte par le premier juge lors de l'examen de la cause. Au surplus, il indique qu'il aurait été victime d'un détournement de plus de 65'000 fr. au moyen de sa carte de crédit, tout en précisant vouloir faire l'impossible pour payer les loyers en retard « incessamment ». Outre les pièces déposées par la requérante, seuls deux courriels ont été versés au dossier de première instance, l'un envoyé le 20 septembre 2011 par l'appelant au dénommé G. _____ qui est semble-t-il un employé de la [...], l'autre étant la réponse de celui-ci à l'appelant du 23 septembre 2011. Ces deux correspondances portent apparemment sur l'approvisionnement d'une carte de crédit d'K. _____. Ce dernier n'a, contrairement à ce qu'il soutient, pas produit d'autres pièces, soit notamment une lettre d'un tuteur ou une garantie de paiement bancaire, ni démontré d'une manière ou d'une autre que tel aurait été le cas. Quoiqu'il en soit, même si de tels documents avaient figuré au dossier, cela aurait été sans incidence sur le sort de la cause. En effet, l'appelant a été, par courrier recommandé du 14 avril 2011 notifié le 18 avril 2011, mis en demeure de s'acquitter du loyer du mois d'avril 2011 en retard, dans un délai d'un mois. C'est ainsi dans le délai comminatoire de trente jours ayant couru à compter de la notification de la mise en demeure que le paiement de l'arriéré de loyer aurait dû intervenir, ce qui n'est pas établi et ce que l'appelant ne soutient d'ailleurs pas. 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 d'ailleurs finalement été versé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du Bail [CdB] 3/97, pp. 65 ss). Or, le message électronique de l'appelant à G. _____ mentionne un problème de carte de crédit existant seulement depuis le mois qui a précédé son envoi, soit bien au-delà du délai comminatoire. Faute de paiement, l'intimée était en droit de résilier le contrat de bail en vertu de l'art. 257d al. 2 CO, ce qu'elle a fait par avis du 15 juin 2011 pour le 31 juillet 2011. En outre, en l'absence d'explications de l'appelant à cet égard, on ne voit pas en quoi une garantie de paiement bancaire ou une lettre du tuteur d'un tiers aurait pu faire obstacle à la résiliation du bail à loyer. Il en va de même d'une éventuelle escroquerie dont aurait été victime l'appelant, qui se borne au demeurant à invoquer ce fait sans produire aucune pièce à l'appui de son allégation. L'appel s'avère ainsi mal fondé.

E. 4

En conclusion, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance confirmée. L'effet suspensif ayant été accordé de par la loi à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge, afin qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis [...] à Sottens, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties. Les frais 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]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, celle-ci n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 CPC).

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