

# VD\_FINDINFO HC / 2011 / 608 vom 8. November 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-11-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_608](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___608)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 608 du 8 novembre 2011

IT: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 608 del 8 novembre 2011

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 257 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement des loyers. 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. 92 al. 1 CPC). 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 (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (CACI 7 mars 2011/10 c. 2, 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 s'élevant à 1'248 fr., charges comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al.

### E. 2

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1249). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelante, 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). 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; Jeandin, op. cit., n.

### E. 3

a) L'appelante fait valoir que sa situation aurait évolué et se réfère à un prétendu engagement d'un tiers d'intervenir en sa faveur en prenant en charge les deux mois de loyers impayés, lesquels auraient été acquittés à une date indéterminée. Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque 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 il résiliera le bail. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat, moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO). En principe, la demeure du locataire justifiant un congé fondé sur l'art. 257d al. 2 CO intervient dès le lendemain du dernier jour du délai comminatoire. 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, cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du Bail 3/97 pp. 65 ss). Selon les circonstances, un tel congé peut toutefois être annulable, s'il apparaît contraire aux règles de la bonne foi, par exemple lorsque le locataire a payé l'arriéré très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire (un ou deux jours) (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 672). En l'espèce, compte tenu du retard de l'appelante pour s'acquitter du montant de 2'541 fr., correspondant aux loyers de mars et avril 2011 et frais de rappel, sous déduction d'un crédit résultant d'un solde antérieur, l'intimée lui a imparti un délai de trente jours pour lui verser ledit montant, en la menaçant de résilier son bail à défaut d'exécution. L'appelante ayant retiré le courrier de l'intimée le 27 avril 2011 (pièce 10), le délai comminatoire a expiré le 27 mai 2011. Aucun montant n'ayant été versé dans le délai comminatoire imparti – ce que l'appelante a par ailleurs admis à l'audience du 22 septembre 2011 tout en expliquant qu'elle souhaitait gagner un peu de temps pour s'acquitter des loyers arriérés par le biais des services sociaux – c'est avec raison que le premier juge a considéré que les conditions de résiliation avec effet immédiat selon l'art. 257d al. 2 CO étaient réalisées. C'est en vain que l'appelante fait valoir qu'elle se serait acquittée des loyers arriérés dans l'intervalle, l'appelante ne prouvant au demeurant pas que le paiement serait intervenu et le cas échéant à quelle date. Le moyen de l'appelante doit être rejeté. b) En matière de bail, la communication du congé obéit au système de la réception absolue. Ainsi, en ce qui concerne une lettre recommandée, si l'agent postal n'a pas pu la remettre effectivement au destinataire et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 137 III 208 c. 3.1.2). En l'espèce, il est douteux de considérer que le délai de congé de trente jours ait été respecté par l'intimée. En effet, il résulte de la pièce 12 que la résiliation anticipée du bail a été adressée par pli recommandé le 30 mai 2011, que l'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres de l'appelante le 31 mai 2011 et que ce n'est que le lendemain, soit le 1<sup>er</sup> juin 2011, que l'appelante était en mesure de retirer ce courrier à l'office de retrait. Le congé ayant été signifié pour le 30 juin 2011, il apparaît que le délai de résiliation était inférieur à trente jours. Cela ne remet cependant pas en cause le bien fondé de la décision du premier juge dès lors qu'à défaut d'avoir respecté le délai de l'art. 257d CO, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent (cf. par analogie art. 266a al. 2 CO), soit le 31 juillet 2011 (Lachat, op. cit., p. 670). c) Le fait que la locataire ait saisi parallèlement la Commission de conciliation en contestation du congé ne change rien à ce qui précède. Celle-ci a en effet décidé de suspendre la procédure et de ne pas examiner la requête de la locataire avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion, en conformité avec la pratique déduite du nouveau droit (cf. Lachat, Procédure civile en matière de baux à loyer, pp. 166-169; Bohnet, Le droit du bail en procédure civile suisse, in 16<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, pp. 15-16; Colombini, note in JT 2011 III 83, spéc. p. 85). C'est par ailleurs avec raison que le premier juge a considéré que l'on était en présence d'un cas clair, dès lors que l'état de fait était susceptible d'être immédiatement prouvé – à savoir le retard dans le paiement du loyer pour les mois de mars et avril 2011 et des frais de rappel (pièce 10) – et que la situation juridique était claire.

L'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance confirmée. 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]) sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer (art. 312 al. 1 in fine CPC).

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