

# VD\_FINDINFO HC / 2011 / 623 vom 16. November 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-11-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_623](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___623)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 623 du 16 novembre 2011

IT: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 623 del 16 novembre 2011

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO

## Erwägungen

### E. 1

a) Le CPC régit les voies de droit, l'ordonnance entreprise ayant été communiquée aux parties postérieurement au 31 décembre 2010 (art. 405 al. 1 CPC). b) 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 2'000 fr., charges comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). c) Selon l'art. 314 al. 1 CPC, si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours. L'art. 257 al. 1 CPC admet l'application de la procédure sommaire en présence d'un cas clair. En l'espèce, les bailleurs ont requis l'application de la procédure des cas clairs. Le premier juge ayant appliqué cette procédure, le délai d'appel était donc de dix jours. d) Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al.

### E. 2

a) 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'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 e 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. 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) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et 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, ces deux conditions

étant cumulatives (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC, p. 1265). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (CACI 14 mars 2011/12 c. 2 in JT 2011 III 43). Selon la jurisprudence de la cour de céans, ces exigences s'appliquent également aux litiges soumis à la maxime inquisitoire; les parties peuvent toutefois faire valoir que le juge de première instance a violé la maxime inquisitoire en ne prenant pas en considération certains faits (CACI 14 mars 2011/12 c. 2 in JT 2011 III 43). En l'espèce, les appelants ont joint à leur appel, outre l'ordonnance attaquée, un lot de sept courriers. Six d'entre eux sont antérieurs au 10 octobre 2011, dernier jour du délai qui leur avait été imparti pour se déterminer sur la requête d'expulsion des intimés. Vu la jurisprudence susmentionnée, ces pièces sont par conséquent irrecevables, dans la mesure où elles n'avaient pas déjà été produites en première instance. S'agissant du courrier adressé le 24 octobre 2011 par le Centre Social Régional au conseil des intimés, il ne pouvait être produit devant le premier juge et est donc recevable en deuxième instance.

### **E. 3**

a) Les appelants font valoir qu'ils bénéficient d'une rente d'insertion depuis juillet 2011 et que le Centre Social Régional a entamé des pourparlers avec leur régie. b) 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). Le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO est soumis à la théorie de la réception relative. Selon celle-ci, lorsqu'un courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai (ATF 137 III 208 c. 3.1.3, ATF 119 II 147 c. 2, JT 1994 I 205). 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, 4C.413/1996 du 27 février 1997 in SJ 1997, p. 538 c. 2a). 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, 4C.413/1996 du 27 février 1997 in SJ 1997, p. 538 c. 2b; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>e</sup> éd, Lausanne 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 la 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) Par notifications du 5 mai 2011, la partie bailleuse a signifié aux locataires qu'ils devaient s'acquitter des montants de 3'823 fr. 70, 280 fr. et 160 fr. représentant les loyers de

l'appartement et des places de parc (pièces 7 à 18) et les a menacés de résilier les baux à défaut de paiement dans les trente jours. Les locataires ayant reçu ce courrier le 10 mai 2011, le délai de paiement imparti à ces derniers a couru du 11 mai au 9 juin 2011. Par avis du 14 juin 2011, la partie bailleuse a, faute de paiement dans le délai comminatoire imparti, résilié les différents baux pour le 31 juillet 2011. Les appelants ne contestent pas avoir été en retard dans le paiement des loyers réclamés. Ils n'affirment pas et ne démontrent d'aucune manière avoir réglé l'arriéré en cause à l'échéance du délai comminatoire. L'art. 257d al. 2 CO donnait par conséquent à la partie bailleuse le droit de résilier les baux, moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait le 14 juin 2011 pour le 31 juillet 2011, puis de requérir l'expulsion des appelants, ce qu'elle a également fait par requête d'expulsion du 18 août 2011. Par ailleurs, il y a lieu d'admettre avec le premier juge que le congé n'était pas abusif, au sens des art. 271 et 271a CO, et qu'une prolongation de bail était exclue en application de l'art. 272a al. 1 let. a CO. Enfin, compte tenu du délai de libération fixé par le premier juge au 30 novembre 2011, soit de près de quarante jours, il apparaît que la situation personnelle et financière des appelants a été prise en considération de façon adéquate, au regard de la jurisprudence précitée.

#### **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. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance (art. 312 al. 1 CPC).

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