

VD_FINDINFO HC / 2011 / 682 vom 28. November 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-11-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___682

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 682 du 28 novembre 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 682 del 28 novembre 2011

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, NOTIFICATION IRRÉGULIÈRE, COMPENSATION DE CRÉANCES | 257d CO, 308 al. 2 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) L'ordonnance entreprise a été rendue le 21 septembre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC du 19 décembre 2008 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) Le litige porte sur le bien-fondé d'une mesure d'expulsion rendue pour défaut de paiement de 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, l'appel étant ouvert, s'agissant d'affaires patrimoniales, pour autant que cette valeur soit supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En l'occurrence, la valeur litigieuse 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; Lachat, Le bail à loyer, Zurich 2008, pp. 749 ss). En l'espèce, le loyer mensuel est de 940 fr., acompte pour frais accessoires compris, et l'appelant a conclu, certes implicitement, au maintien du bail qui se renouvelle tacitement de six mois en six mois, sauf avis de résiliation par l'une des parties. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). c) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours. Le présent appel, interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt, est recevable à la forme.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle jouit d'un plein pouvoir d'examen. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 134; Hohl, 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 (ibidem, n. 2396, p. 435). En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance a été complété sur la base des pièces au dossier.

E. 3

L'appelant se plaint du fait que la décision entreprise a été rendue en son absence. Selon l'art. 138 al. 1 CPC, les citations sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception. La fiction de notification à l'expiration du délai de sept jours à compter de l'échec de la remise ne vaut que si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification (art. 138 al. 3 let. a CPC). Tel est le cas lorsque le destinataire est partie à une procédure en cours, mais aussi, à défaut de procédure pendante, lorsque l'intéressé doit s'attendre à être attiré en justice (Bohnet, CPC commenté, n. 26 ad art. 138 CPC; Weber, Kurzkommentar ZPO : Schweizerische Zivilprozessordnung (KUKO-ZPO), Basel 2010, n. 7 ad art. 138 CPC). Ainsi, un locataire doit s'attendre à être cité à comparaître à la suite d'un échec de la tentative de conciliation en matière de bail (Revue Suisse de procédure civile [RSPC] 2007 p. 264 c. 5.3). Il doit aussi s'attendre à recevoir une sommation de son bailleur lorsqu'il est en retard de quatorze jours dans le paiement de son loyer (TF 4A_250/2008 du 18 juin 2008 c. 3.2.1). Dès lors, on peut retenir que le locataire, dont le bail a été résilié pour retard dans le paiement du loyer en application de l'art. 257d CO, devait s'attendre à ce que le bailleur dépose une procédure d'expulsion, à tout le moins lorsque, comme en l'espèce, il agit peu de temps après l'échéance de la fin du bail. La fiction de notification à l'échéance du délai de garde est ainsi applicable à l'exploit adressé sous pli recommandé le 6 juillet 2011. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner si la deuxième notification par voie édictale intervenue le 5 août 2011 était conforme à l'art. 141 CPC. Il s'ensuit que le moyen tiré de la notification irrégulière doit être rejeté.

E. 4

L'appelant reconnaît ensuite qu'il n'a pas payé les arriérés de loyers, mais invoque en compensation une créance de 4'365 fr. qu'il a fait valoir dans le cadre d'une procédure initiée devant le Tribunal des baux pour le remboursement d'acomptes de chauffage. Selon la doctrine et la jurisprudence, le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation (Lachat, Le bail loyer, 2^{ème} éd., 2008, p. 316), à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que la compensation ait été invoquée avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 c. 6b/bb; TF 4C_174/1999 du 14 juillet 1999 c. 2b, publié in SJ 2000 I 78; TF 4C_140/2006 du 14 août 2006 c. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Lachat, op. cit., p. 315; Cour civile du canton de Fribourg, 11 octobre 1996, Cahiers du bail [CdB] 1997, p. 6). En l'espèce, il ne résulte ni des pièces produites en première instance, ni même de celles produites par le locataire en appel, à supposer qu'elles soient recevables, que la compensation ait été invoquée avant l'échéance du délai comminatoire, ce fait ne résultant pas de la seule existence au 13 juillet 2011 d'une procédure relative aux frais accessoires et à un chauffage insuffisant en 2008-2009. Dès lors, ce second moyen de l'appelant, tiré de la compensation, doit également être rejeté.

E. 5

Pour le surplus, l'appelant ne nie pas que l'arriéré de loyer et les conditions de l'art. 257d CO (délai comminatoire, délai de résiliation) sont réalisées, de sorte que l'appel doit être rejeté.

E. 6

Au vu de ce qui précède, les griefs de l'appelant étant infondés, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

E. 7

Vu l'effet suspensif légal conféré à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au juge de paix, afin qu'il fixe au locataire un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis avenue de la [...], une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.

E. 8

Les frais judiciaires, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 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). Obtenant gain de cause, les intimés, qui ont procédé devant l'instance d'appel avec l'assistance d'un représentant professionnel au sens de l'art. 68 CPC, ont droit à l'allocation de dépens, arrêtés à 250 francs.

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