

VD_FINDINFO HC / 2011 / 701 vom 22. Dezember 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-12-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___701

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 701 du 22 décembre 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 701 del 22 dicembre 2011

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CC

Erwägungen

E. 1

a) Le litige s'inscrit dans le cadre d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers et 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 (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 pour un bail à durée indéterminée 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 (cf. TF 4A_189/2011 du 4 juillet 2011, destiné à la publication, in SJ 2011 I 462; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). Même si les appelants ne concluent pas à l'annulation de la résiliation du contrat de bail, mais seulement à la suspension de l'expulsion et à son report à une date ultérieure, on doit considérer que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs, le report n'étant pas demandé pour une date déterminée, et que la voie de l'appel est ainsi ouverte selon l'art. 308 al. 2 CPC (cf. Colombini, Note sur quelques questions liées à la procédure d'expulsion, in JT 2011 III 84 ch. 1). b) 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. Dans la présente cause, la bailleresse a requis l'application de la procédure des cas clairs et le premier juge a appliqué cette procédure; le délai d'appel était donc de dix jours. En l'espèce, le délai d'appel n'a pas été respecté, dans la mesure où l'appel a été déposé, conformément à l'indication des voies de droit figurant au pied de l'ordonnance entreprise, dans les trente jours dès notification. Les appelants, non assistés, ont toutefois pu se fier de bonne foi à l'indication erronée des voies de droit (ATF 134 I 199 c. 1.3.1., SJ 2009 I 358; ATF 124 I 255 c. 1a/aa; ATF 117 Ia 297 c. 2; JT 2011 III 106). Il convient donc de considérer que l'appel est intervenu en temps utile. c) Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt et portant sur des conclusions dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., le présent appel est formellement recevable.

E. 2

a) 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 ou d'appréciation 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, p.

134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, p. 135). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JT 2011 III 43; Tappy, op. cit., p. 136). 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 la preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, op. cit., p. 138). Il appartient aux parties de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43; Tappy, op. cit., pp. 136-137). En l'espèce, l'intimée a produit des pièces produites en première instance et une copie de l'ordonnance attaquée qui figure déjà au dossier de la présente cause. Pour ces raisons, elles sont recevables. S'agissant des pièces produites le 16 novembre 2011 visant à établir que le courrier du 14 janvier 2011, l'avis de commination du 2 février 2011 et la résiliation du contrat de bail du 16 mars 2011 avaient été adressées à chacun des deux appelants, elles doivent être considérées comme recevables, bien qu'elles aient été produites après l'audience de première instance. On ne saurait en effet reprocher à la bailleresse, faute de contestation des intimés sur ce point, de ne pas les avoir produites devant la première instance (art. 317 al. 1 let. b CPC; Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 8 ad art. 317 CPC).

E. 3

a) L._____ considèrent qu'ils ne peuvent pas exécuter l'ordonnance du premier juge dans la mesure où ils n'ont pas trouvé de nouveau logement et qu'ils ont deux enfants âgés de quatre et six ans. Ils se prévalent également de leur mauvaise situation financière. b) Selon l'art. 257d 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 (art. 257d al. 1 CO). 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). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans un délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'art. 257d al. 2 CO, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (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 [CdB] 3/97, pp. 65 ss). 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, arrêt du 27 février 1997 précité, c. 2b; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, Le bail à loyer, 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 Ia 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 vaudoise, 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196). c) En l'espèce, L._____ ne contestent à juste titre pas ne pas

avoir réglé les arriérés de loyer dans le délai comminatoire, ni que les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées. En effet, l'avis comminatoire a été adressé séparément à chacun des locataires le 2 février 2011 et reçu par ceux-ci le 3 février 2011. Quant à la résiliation du contrat de bail, elle a été adressée aux appelants le 16 mars 2011 et elle leur a été notifiée le 18 mars 2011 pour le 30 avril 2011, soit après l'échéance du délai comminatoire. Au demeurant, ils ne prétendent ni n'établissent avoir payé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire. Quant à la situation personnelle des appelants, elle a été prise en considération de façon adéquate au regard de la jurisprudence précitée compte tenu du délai de libération fixé par l'ordonnance du Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut, ce d'autant plus que L._____ ont bénéficié d'un délai supplémentaire en vertu de l'effet suspensif que l'appel revêtait.

E. 4

En définitive, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée 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, solidairement entre eux, 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.