

VD_FINDINFO HC / 2011 / 706 vom 20. Dezember 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-12-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___706

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 706 du 20 décembre 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 706 del 20 dicembre 2011

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

a) 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 ; ATF 137 III 389 c. 1.1 ; 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 des locaux en cause s'élève à 1'738 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 [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272]). b) 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, 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 (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, 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) Les appelants estiment que le congé qui leur a été signifié est nul. Ils font valoir que la procédure d'expulsion a été suspendue et qu'elle ne devait être reprise que dans l'hypothèse

où ils ne régulariseraient pas leur situation financière d'ici au 30 septembre 2011, ce qu'ils affirment avoir fait. L'intimée n'ayant pas rapporté la preuve du contraire, il n'existait, selon eux, aucun motif avéré de reprise de cause. b) 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). 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, à 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, 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 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, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme], p. 196). La jurisprudence admettait en outre que le bailleur abusait de son droit à poursuivre une procédure d'expulsion, alors que les parties avaient passé un accord mettant fin à cette procédure. Dans tous les cas, c'était au locataire qu'il incombait de prouver l'existence de l'accord invoqué et, si cet accord était conditionnel, que les conditions qui empêchaient l'expulsion étaient remplies (Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 21 LPEBL, p. 202, et réf.). c) En l'espèce, c'est à juste titre que les appelants ne contestent pas ne pas avoir réglé les arriérés de loyer dans le délai comminatoire et que les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées. En effet, par lettres notifiées le 8 décembre 2010 séparément à chacun des locataires, ceux-ci ont été mis en demeure de s'acquitter des loyers encore dus dans un délai de trente jours. Faute de paiement dans ce délai, l'intimée était en droit de résilier le contrat en vertu de l'art. 257d al. 2 CO, ce qu'elle a fait par avis datés du 17 janvier 2011 et réceptionnés les 20 et 22 janvier 2011 par les appelants. Le bail étant résilié pour le 28 février 2011, le délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois a également été respecté. Le congé a ainsi été valablement donné. En outre, les appelants n'établissent pas que l'intimée abuserait de son droit en poursuivant la procédure d'expulsion. En effet, ils ne démontrent pas l'existence d'une convention mettant fin à cette procédure, la cause ayant été suspendue uniquement au motif que les parties étaient – au jour de l'audience du 21 juin 2011 – sur le point de trouver un accord. Ils ne rapportent pas non plus la preuve qu'ils auraient respecté les conditions d'un éventuel arrangement, notamment qu'ils auraient entièrement régularisé leur situation au 30 septembre 2011, alors que, contrairement à ce qu'ils affirment, une telle

preuve leur incombait au vu de la jurisprudence susmentionnée. Au contraire, le 19 octobre 2011, leur conseil a indiqué au premier juge que « d'ici l'audience, ma cliente régularisera probablement sa situation, si celle-ci doit l'être », démontrant que ceux-ci considéraient eux-mêmes que le nécessaire n'avait pas été fait. Au demeurant, bien qu'invités par le premier juge à se déterminer sur le fond et à déposer toute pièce utile, les appelants n'ont produit aucun document attestant des paiements des arriérés de loyer qu'ils allèguent avoir effectués. En conséquence, c'est avec raison que le juge de paix a considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées et l'appel s'avère 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 aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...], à Yverdon-les-Bains, 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 des appelants, solidairement entre eux, dès lors qu'ils succombent (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.