

# VD\_FINDINFO HC / 2012 / 111 vom 14. Februar 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-02-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_111](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___111)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 111 du 14 février 2012

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 111 del 14 febbraio 2012

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ | 257d CO

## Erwägungen

### E. 1

a) L'ordonnance contestée a été rendue le 13 décembre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) Le litige porte sur le bien-fondé 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. 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 consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83; TF 4A\_634/2009 du

### E. 3

a) L'appelante fait valoir qu'elle n'était en retard que de 452 fr. à la date du 20 juillet 2011, qu'elle a réglé cette somme le

### E. 4

a) L'appelante soutient que le congé est annulable car il contrevient aux règles de la bonne foi, la somme impayée au 20 juillet 2011, étant insignifiante. b) Selon la jurisprudence, même si le congé donné en cas de demeure du locataire (art. 257d CO) est annulable en vertu des art. 271 ss CO, à l'exception des motifs prévus à l'art. 271a al. 1 let. d et e CO (art. 271a al. 3 CO), une telle annulation n'est admise qu'exceptionnellement. Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi, des circonstances particulières étant nécessaires (ATF 120 II 31 c. 4b). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû, ou si le montant impayé est insignifiant, ou encore si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai ou si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration du délai comminatoire (Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>e</sup> éd., Lausanne 2008, p. 672; Conod, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, nn. 8 ss ad art. 271 CO). Le Tribunal fédéral considère que le montant de 477 fr. n'est pas insignifiant (TF 5A\_299/2011 du 7 juin 2011 c. 6), de même que celui de 286 fr. (ATF 120 II 31 c. 4b). c) En l'espèce, dans le délai de sommation, l'appelante a payé 842 fr. correspondant au solde du mois d'avril 2011 et 658 fr. pour le

mois de mai 2011. La somme de 1'294 fr. (soit 2'794 fr. - 842 fr. - 658 fr.) est ainsi demeurée impayée, ce qui ne saurait être considéré comme insignifiant au vu de la jurisprudence précitée.

#### **E. 5**

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance querellée confirmée. Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause est renvoyée au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai pour libérer l'appartement sis à Renens, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties. L'appelante, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]). N'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel, l'intimée n'a pas droit à des dépens (art. 312 al. 1 CPC).

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