

## **VD\_FINDINFO HC / 2012 / 13 vom 2. Januar 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-01-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_13](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___13)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 13 du 2 janvier 2012

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 13 del 2 gennaio 2012

### **Regeste**

BAIL À LOYER, RÉSILIATION IMMÉDIATE, DEMEURE DU DÉBITEUR | 257d CO, 7 RULV, 257 CPC (CH), 308 CPC (CH)

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance 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. 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) 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 ou 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). b) Les appelants considèrent tout d'abord que l'intimé n'a pas la légitimation active. D'après eux, il eût fallu que la copropriétaire, en l'occurrence l'épouse de l'intimé, cosigne la résiliation du bail. En l'espèce, les parties sont liées par un contrat de bail où seul l'intimé apparaît comme bailleur. Le bailleur peut ne pas être le propriétaire de l'immeuble. Quant au locataire, il n'est pas concerné par les relations existant entre le bailleur et le propriétaire et c'est bien le bailleur, non le propriétaire, qui a l'obligation de délivrer la chose au locataire et qui est titulaire de la créance en paiement du loyer. La légitimation active doit ainsi être reconnue à l'intimé (CREC, du 21 août 1992 in Cahiers du bail 2/1993, p. 57). Ce moyen doit dès lors être rejeté.

#### **E. 4**

Les appelants considèrent que l'art. 3 du contrat de bail n'est pas applicable, dès lors qu'il va à l'encontre des modalités de paiement prévues par l'art. 7 RULV. a) Après approbation préalable par arrêté du 5 septembre 2001 du Conseil fédéral (FF 2001 p. 5508), le Conseil d'Etat du canton de Vaud a, par arrêté du 8 octobre 2001, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 2001 (FAO du 30 octobre 2001), déclaré de force obligatoire générale le contrat-cadre de

baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du canton de Vaud (ci-après : RULV). Cet arrêté cantonal a été renouvelé par arrêté cantonal du 4 juin 2008 (AFCBD; RSV 221.317.1), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2008 (FAO du 30 juin 2008), après approbation préalable par arrêté du Conseil fédéral du 25 juin 2008 (FF 2008 p. 5297). Les RULV régissent ainsi toutes les relations contractuelles en matière de baux à loyer dans le canton de Vaud, indifféremment de la date de signature des contrats et de la jonction ou non auxdits contrats d'une version des RULV. Les RULV ont au surplus un caractère semi-impératif. Seules les dérogations en faveur du locataire sont ainsi admissibles depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2001 (CREC I 5 juillet 2007/ 333; CVI, Guide du propriétaire, ch. 2.1.7.2; Lachat, *Le bail à loyer*, 2<sup>ème</sup> éd., pp. 102 et 310; Bieri, in Bohnet/Montini, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, n. 27 ad art. 257c CO). En l'espèce, l'art. 3 du contrat de bail passé entre les parties, selon lequel le loyer est payable trimestriellement d'avance, déroge à la réglementation des RULV en défaveur des appelants. Il ne saurait dès lors fonder les prétentions de la partie bailleuse. Au demeurant, à l'art. 6 dudit contrat, il est expressément renvoyé aux RULV. b) Selon l'art. 7 RULV, le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire (al. 1). Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure (al. 2). L'exigence de payer le loyer par trimestre d'avance doit ainsi être précédée d'une vaine mise en demeure de payer le loyer échu, à défaut de quoi les loyers du trimestre d'avance ne sauraient être échus. La doctrine précise que la mise en demeure prévue par l'art. 7 al. 2 RULV doit mentionner expressément la sanction du paiement trimestriel (Sulliger/Ansermet, *Le contrat-cadre romand de baux à loyer et les dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud*, in *Cahiers du bail* 4/2002, pp. 97 ss, sp. pp. 103/104). En l'espèce, la procédure prévue par l'art. 7 RULV n'a pas été respectée par le bailleur, ce qui a amené ce dernier à réclamer 12'600 fr. aux appelants alors que le montant réellement dû lors de la mise en demeure était de 4'200 francs. Dans un arrêt n° 457 du 3 septembre 2010, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a considéré qu'une sommation réclamant au locataire un montant de 50% supérieur à celui qui est dû ne rend pas le congé inefficace mais constitue un comportement pouvant rendre ledit congé abusif au sens des art. 271 ss CO, ce qui oblige le locataire à le contester dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion. Cet arrêt n'a pas modifié une jurisprudence antérieure (CREC I 18 janvier 2006/89) selon laquelle une disproportion du simple au double entraînerait en revanche l'inefficacité du congé (c. 4b/bb de l'arrêt du 3 septembre 2010 précité). En l'occurrence, la disproportion étant du simple au triple, le congé est inefficace. De toute manière, les appelants ont saisi dans le délai de trente jours la Commission de conciliation pour contester le congé anticipé pour non paiement de loyer qui leur a été donné pour le 31 mai 2011. Contrairement à ce que plaide l'intimé, les locataires n'abusent pas de leur droit du seul fait qu'ils ont réglé pendant un certain temps leur loyer par trimestre d'avance conformément à leur accord contractuel contraire aux RULV, d'autant plus qu'il n'est pas établi qu'ils aient connu le vice antérieurement à la commination. On ne se trouve pas non plus dans un cas où les locataires détourneraient l'institution de son but en se prévalant d'un vice, lors même qu'ils n'entendraient pas régler les loyers arriérés, quel que fût le délai qui leur aurait été imparti ou le montant concerné (cf. SJ 2004 I 27). Ils ont en effet réglé les loyers litigieux le

6 juin 2011. Au vu de ce qui précède, le moyen des appelants est fondé et la requête d'expulsion doit être déclarée irrecevable. En effet, le bailleur ayant agi selon la procédure de cas clair (art. 257 CPC), sa requête ne peut pas être déclarée mal fondée : c'est le demandeur qui requiert la protection par la voie sommaire; si cette voie n'est pas applicable, il n'est pas entré en matière sur la requête; la simple conclusion en rejet par le défendeur ne permet pas un prononcé de mal-fondé (cf. Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 24 ad art. 257 CPC; JT 2011 III 146 c. 5b/bb).

#### **E. 5**

En définitive, l'appel doit être admis et il y a lieu de statuer à nouveau dans le sens des considérants précédents. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 300 fr., sont mis à la charge de la partie bailleuse. Les locataires ayant agi seuls dans leur propre cause, il n'y a pas lieu de leur allouer des dépens de première instance. L'intimé, qui succombe, doit supporter les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 726 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]). Il doit verser en outre aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 2'226 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 37 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02]; art. 2, 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]).

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