

VD_FINDINFO HC / 2012 / 162 vom 8. März 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-03-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___162

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 162 du 8 mars 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 162 del 8 marzo 2012

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO

Erwägungen

E. 1

a) L'ordonnance contestée a été rendue le 24 janvier 2012, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) Pour décider si la voie de l'appel ou du recours est ouverte au regard des art. 308 et 319 CPC, il convient de 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 (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, le loyer mensuel brut s'élevant à 814 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (36 x 814 fr. = 29'304 fr.). Par conséquent, la voie de l'appel est ouverte selon l'art. 308 al. 2 CPC.

E. 2

a) Pour déterminer quel est le délai d'appel (10 ou 30 jours), il est nécessaire de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue. En l'espèce, la bailleuse ayant requis l'application de la règle relative aux cas clairs (art. 257 CPC), le premier juge a statué en procédure sommaire selon les art. 248 ss CPC. Le délai d'appel est dès lors de 10 jours (art. 314 al. 1 CPC). Introduit le 11 février 2012 contre une ordonnance notifiée deux jours auparavant, l'appel a été formé en temps utile. b) L'appel ordinaire, tel que prévu aux art. 308 ss CPC, a un effet réformatoire, l'effet cassatoire de l'appel n'étant que l'exception réservée à deux situations prévues à l'art. 318 al. 1 let. c CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n.

E. 4

a) L'appelante fait valoir que sa situation financière et personnelle est précaire, qu'elle a toujours été régulière dans le paiement de ses loyers par le passé et que leur règlement est du ressort des services sociaux depuis novembre 2011 (selon les pièces produites devant le premier juge). Elle requiert, à tout le moins, un peu de temps pour trouver un nouveau logement. 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 (al. 1). 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 du mois (al. 2). Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208; ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 2.2.2, p. 667; SVIT-Kommentar, Das Schweizerische Mietrecht, 3 e éd., Zurich 2008, n. 28 ad art. 257d CO). La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 II 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (ATF non publié du 27 février 1997, in Cahiers du Bail 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 (ATF non publié du 27 février 1997 précité, c. 2b, p. 68; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, op. cit., 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 la 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de la LPEBL (loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme du 18 mai 1955), abrogée 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 vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et les réf. citées). c) Dans le cas particulier, le 8 juin 2011, la bailleuse a signifié à la locataire qu'elle devait s'acquitter de la somme de 1'628 fr., représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} mai au 30 juin 2011. La locataire a réceptionné cet avis le jour suivant, de sorte que le délai de paiement imparti à cette dernière courait du 10 juin 2011 au 9 juillet 2011. L'appelante ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement des loyers des mois de mai et juin 2011 et n'invoque pas les avoir réglés dans le délai comminatoire. Par conséquent, la bailleuse était en droit de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait valablement le 15 août 2011 pour le 30 septembre 2011. Les moyens allégués par l'appelante – à savoir le paiement des loyers depuis novembre 2011 par les services sociaux, le règlement régulier des loyers pendant quatre ans avant la mise en demeure et les conséquences difficiles pour elle résultant de l'ordonnance d'expulsion – ne sont pas déterminants et ne font pas obstacle au droit conféré au bailleur de résilier le contrat de bail en application de l'art. 257d CO et de la jurisprudence susmentionnée. En outre, même si l'intéressée faisait valoir ces moyens comme relevant des art. 271 ss CO (congé manifestement abusif), ceux-ci ne pourraient de toute façon pas être examinés dès lors qu'elle n'a pas contesté le congé auprès de l'autorité compétente dans le délai péremptoire de l'art. 273 al. 1 CO (ATF 133 III 175 c. 3.3.4, JT 2008 I 314). Enfin, le délai accordé à l'appelante pour quitter les locaux, soit trois semaines dès la notification de l'ordonnance d'expulsion, ne prête pas le flanc à la critique, étant précisé que les motifs d'ordre humanitaire ou conjoncturel (impossibilité d'expulser pendant les mois d'hiver) n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO. On notera que l'appelante bénéficiera de toute manière d'un nouveau délai pour obtempérer (cf. infra, c. 5), en raison de l'effet suspensif lié ex lege à son appel. Mal fondés, les moyens doivent être

rejetés.

E. 5

En définitive, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance 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 à l'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, la partie adverse n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 CPC).

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