

VD_FINDINFO HC / 2012 / 170 vom 14. März 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-03-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___170

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 170 du 14 mars 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 170 del 14 marzo 2012

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, DEMEURE DU DÉBITEUR | 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 loyers et de solde 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 (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, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272), la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). b) L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée si cette dernière a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). En l'occurrence, la partie bailleuse a déposé une requête selon la procédure de protection en cas clair de l'art. 257 CPC, de sorte que s'applique la procédure sommaire. Dès lors, formé en temps utile par la partie locataire qui y a intérêt, l'appel est recevable.

E. 2

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. 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 (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., 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 (Hohl, op. cit., n° 2396, p. 435; Spühler, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel"). L'état de fait de l'ordonnance attaquée a ainsi été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance.

E. 3

L'appelant fait valoir qu'il n'a pas reçu la résiliation de bail. Selon la jurisprudence, la résiliation de bail par lettre recommandée, si l'agent postal n'a pas pu la remettre

effectivement au destinataire ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi et qu'il laisse un avis de retrait dans la boîte aux lettres ou sa case postale, est reçue dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait; il s'agit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon, en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 137 III 208 c. 3.2.1; ATF 107 II 189 c. 2). En l'espèce, la résiliation de bail a été envoyée à l'appelant le 26 juillet 2011 et l'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres de celui-ci le lendemain. Vu la jurisprudence susmentionnée, l'appelant est censé avoir pris connaissance de la résiliation le lendemain, soit le 28 juillet 2011. Le congé donné pour le 31 août 2011 est en conséquence valable.

E. 4

Le recourant fait valoir que le versement d'un montant de 1'250 fr. n'a pas été pris en compte. Aux termes de 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). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, 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 avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss.). En l'espèce, le montant de 1'250 fr. dont se prévaut l'appelant a été versé le 15 août 2011, soit postérieurement à l'échéance du délai de trente jours fixé par le courrier de sommation du 16 juin 2011, ce délai étant arrivé à échéance le 22 juillet 2011. Il ne ressort pas de l'ordonnance ni du dossier que l'arriéré réclamé par cette sommation aurait été réglé intégralement dans ce délai, de sorte que l'intimée était en droit, au vu de la jurisprudence susmentionnée, de résilier le bail moyennant un délai de trente jours pour la fin d'un mois conformément à l'art. 257d al. 2 CO et de requérir l'expulsion de l'appelant, cela malgré le paiement ultérieur de la somme de 1'250 francs. L'appel doit être rejeté sur ce point.

E. 5

L'appelant demande une prolongation du délai de libération des locaux jusqu'à ce qu'il trouve un nouvel appartement et fait valoir les conditions climatiques polaires du mois de février 2012. Selon la jurisprudence, 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, p. 68; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006, c. 3.2.1; Lachat, Le bail à loyer, 2 e éd., 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 vaudoises, 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et références). En l'espèce, vu la jurisprudence susmentionnée, il ne saurait être tenu compte, au stade de l'injonction à libérer les locaux loués, des conditions climatiques, ni de faire dépendre ce délai de libération du relogement de l'appelant, ce qui équivaldrait à une prolongation de bail. En outre ledit délai est conforme à la jurisprudence et l'appelant a bénéficié de facto d'une prolongation de ce délai, vu l'effet suspensif accordé de par la loi à son appel. L'appel doit être rejeté sur ce point.

E. 6

En conclusion, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, vu l'issue de l'appel (art. 106 al. 1 CPC). Le délai de libération des locaux en cause étant passé du fait de l'effet suspensif accordé au recours, il convient de renvoyer la cause au premier juge, afin qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour qu'il les libère.

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