

VD_FINDINFO HC / 2012 / 278 vom 30. April 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-04-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___278

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 278 du 30 avril 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 278 del 30 aprile 2012

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO

Erwägungen

E. 1

a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), ce qui est le cas en l'espèce. En effet, lorsque l'appel est dirigé contre une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers, la valeur litigieuse 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). b) Les bailleurs ont déposé une requête selon la procédure de protection en cas clair de l'art. 257 CPC, de sorte que s'applique la procédure sommaire (art. 248 let. b CPC). Sommairement motivé (art. 311 al. 1 CPC) et déposé en temps utile (art. 314 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est ainsi recevable.

E. 2

a) 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 30 jours pour la fin du mois (al. 2). Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de 30 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). b) En l'espèce, l'appelant ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement des loyers du mois de septembre 2011. Au contraire, il admet, dans sa requête en annulation de congé du 18 novembre 2011 déposée auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, qu'il a payé ces loyers le 3 novembre 2011 (cf. également pièce 16 du bordereau des bailleurs), soit après l'échéance du délai comminatoire. En effet, le délai de 30 jours imparti par les bailleurs le 20 septembre 2011 a commencé à courir le 23 septembre 2011,

lendemain de la date à laquelle ces courriers ont été distribués aux locataires, et est arrivé à échéance le 24 octobre 2011 (art. 142 al. 1 et 3 CPC). L'art. 257d CO donnait dès lors le droit aux intimés de résilier le bail en cause moyennant un délai de 30 jours, ce qu'ils ont fait valablement le 25 octobre 2011 pour le 30 novembre 2011. Par ailleurs, l'expulsion a été requise en temps opportun, soit après l'expiration du bail (en l'espèce, le 2 décembre 2011) (Lachat, *Le bail à loyer*, 2 e éd., Lausanne 2008, note infrapaginale 88, p. 816). c)

L'appelant soutient que lors de l'audience du 13 mars 2012, un accord serait intervenu avec le bailleur selon lequel celui-ci renoncerait à faire exécuter l'ordonnance d'expulsion en cas de paiement régulier des loyers durant les six prochains mois. Or, il ne ressort d'aucune des pièces du dossier – et l'appelant ne l'établit pas non plus – qu'un tel accord aurait été conclu entre les parties. Le moyen soulevé par l'appelant est dès lors infondé, étant toutefois précisé que les bailleurs demeurent libres de renoncer à requérir l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion du 21 mars 2012.

E. 3

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC. Il n'y a pas lieu de percevoir des frais judiciaires (art. 107 al. 1 let. f CPC), ni d'allouer des dépens de deuxième instance dès lors que les intimés n'ont pas été invités 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.