

VD_FINDINFO HC / 2012 / 345 vom 31. Mai 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-05-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___345

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 345 du 31 mai 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 345 del 31 maggio 2012

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO

Erwägungen

E. 1

a) La décision a été rendue le 27 mars 2012. Les voies de droit sont dès lors soumises au CPC, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance rejetant la requête d'expulsion pour défaut de paiement de loyer. 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 (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83; 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 net de l'appartement en cause s'élève à 1'531 fr. (le bail à loyer de la place de parc n'ayant pas été résilié), de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC). c) Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Interjeté en temps utile, l'appel est dès lors recevable.

E. 2

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1249). 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 (HohI, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 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 (HohI, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489). En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance attaquée, complété sur la base des pièces au dossier de première instance, est suffisant pour permettre à la cour de céans de statuer sur le fond.

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, 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 est de 30 jours au

moins pour les baux d'habitations et ceux de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations et de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). Aux termes de l'art. 7 al. 2 RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud), 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, les 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. Selon la jurisprudence de la Chambre des recours I du Tribunal cantonal, l'art. 7 RULV est une faculté donnée au bailleur qui ne peut être exercée que dès le mois qui suit l'échéance du délai que celui-ci a imparté en vain au locataire pour s'acquitter du loyer arriéré. Le bailleur ne peut pas requérir immédiatement, par une mise en demeure à forme de l'art. 257d CO, le paiement du loyer par trimestre d'avance. Il doit procéder en deux temps, soit d'abord adresser une mise en demeure en cas de retard du paiement du loyer (avec ou sans la menace de la sanction du paiement des loyers par trimestre d'avance), puis communiquer au locataire sa volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance. Ce n'est qu'après cette dernière communication qu'il peut, si les loyers n'ont pas été acquittés trimestriellement d'avance, adresser l'avis comminatoire de l'art. 257d CO. La mise en demeure doit en outre être claire et distincte (CREC I 25 mars 2010/151; CREC I 28 août 2007/420, résumé in Cahiers du Bail [CdB] 2007, p. 129; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement de loyer (art. 257d CO), JT 2012 II 39 n o 8). L'art. 257d CO présuppose un retard dans le paiement du loyer (Lachat, Commentaire romand, Bâle 2003, n. 2 ad art. 257d CO, p. 1332). L'avis comminatoire est dépourvu d'effet s'il porte sur un loyer qui n'est pas encore échu (Lachat, op. cit., n. 5 ad art. 257d CO, p. 1333). En d'autres termes, si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de cet article et d'autres qui la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (Lachat, Le bail à loyer, 2 e éd., 2008, p. 666). b) L'appelante soutient que le premier juge a mal interprété la mise en demeure du 1^{er} septembre 2011 et que la notification de résiliation de bail adressée aux locataires le 21 octobre 2011 pour le 30 novembre 2011 était dès lors justifiée. En l'espèce, le courrier du 1^{er} septembre 2011 du bailleur (cf. supra, let. C, ch. 2) comporte à la fois une mise en demeure pour un arriéré de loyers échus (« vos locations n'ont pas été réglées dans le délai de dix jours et ne sont donc payées qu'au 31.7.2011 », « vous nous devez à ce jour les loyers de août, septembre dès lors échus, qui totalisent 3'323 fr. 20 ») et la communication que les loyers seront payables par trimestre d'avance pour le futur (« nous nous voyons contraints d'exiger, dès le début de ce mois, le règlement de vos loyers et acomptes de chauffage par trimestre civil d'avance »). On ne sait donc pas si la lettre du 1^{er} septembre 2011 concerne une mise en demeure pour les loyers des mois d'août et de septembre, auquel cas il apparaît douteux, sous l'angle de la bonne foi, que cette mise en demeure soit valable dès lors que l'appelante n'a pas attendu une quelconque confirmation bancaire ou postale que le paiement du mois de septembre avait effectivement eu lieu et qu'il se trouvait en attente d'être crédité, ou si ce courrier résulte de la volonté de l'appelante d'obtenir dorénavant un paiement par trimestre, auquel cas la procédure de l'art. 7 RULV n'a pas été respectée. En effet, selon la jurisprudence précitée, le bailleur doit d'abord adresser une mise en demeure en cas de retard du paiement du loyer (avec ou sans la menace de la sanction du paiement des loyers par trimestre

d'avance), puis communiquer au locataire sa volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance avec la mention claire du montant qui sera dû, mais ne l'est pas encore, et ensuite seulement, si les loyers n'ont pas été acquittés trimestriellement d'avance, adresser l'avis comminatoire de l'art. 257d CO. Dans ces circonstances, force est d'admettre non seulement que la lettre du 1^{er} septembre 2011 de l'appelante n'est pas suffisamment explicite, mais encore qu'elle ne répond pas aux exigences de la jurisprudence en la matière.

E. 4

Les conditions de la protection des cas clairs n'étant manifestement pas réalisées à la lumière de ce qui précède, il ne peut être entré en matière sur la requête du bailleur. La simple conclusion en rejet par le défendeur ne permet pas un prononcé de mal-fondé : il y a donc lieu de prononcer l'irrecevabilité et non le rejet de la requête (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 24 ad art. 257 CPC; CACI 18 août 2011/199 c. 5b/bb, in JT 2011 III 146; CACI 2 janvier 2012/1).

E. 5

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté et l'ordonnance attaquée réformée d'office à son chiffre I. en ce sens que la requête d'expulsion est irrecevable. L'ordonnance est confirmée pour le surplus. Les frais judiciaires de deuxième instance sont 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]) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelante doit verser aux intimés la somme de 700 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]).

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