

# VD\_FINDINFO HC / 2012 / 365 vom 4. Juni 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-06-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_365](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___365)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 365 du 4 juin 2012

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 365 del 4 giugno 2012

## Regeste

RÉSILIATION ANTICIPÉE, DEMEURE, SOMMATION, EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO, 266n CO, 257 CPC (CH), 312 al. 1 CPC (CH), 314 al. 1 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

a) Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il convient de se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Concernant un litige portant sur la validité d'une résiliation notifiée sur la base de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), la valeur litigieuse est égale au loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu 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 et les références citées). En l'occurrence, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272), la valeur litigieuse excède 10'000 fr., de sorte que, s'agissant d'une décision finale au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC, c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

b) Le Juge de paix ayant statué en procédure sommaire au regard de l'art. 257 CPC, le délai d'appel était de dix jours selon l'art. 314 al. 1 CPC. Déposé le 21 mai 2012, soit en temps utile, signé et dûment motivé par une partie qui y a intérêt, l'appel est formellement recevable (art. 314 al. 1 CPC).

### E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 et les références citées).

### E. 3

Dans un premier moyen, les appelants invoquent l'annulation voire la nullité du congé. Ils font valoir à cet égard, d'une part, que la bailleuse ne pouvait, compte tenu du retard très fréquent dans le paiement du loyer, leur notifier un congé extraordinaire, mais qu'elle devait leur signifier un congé ordinaire. D'autre part, ils soutiennent que, en tant que conjoints, tant le délai comminatoire que le congé devaient leur être adressés séparément, et pour ce dernier sur formule officielle, ce qui n'aurait pas été prouvé en l'occurrence.

Lorsque les conditions d'une résiliation anticipée sont réunies, le bailleur peut y renoncer et donner le congé ordinaire (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, chap. 27, ch. 1.9, p. 663 et les réf. citées). Cela signifie, a contrario, que rien n'empêche le bailleur d'opter pour la résiliation extraordinaire lorsque le locataire a du retard dans le paiement du loyer et qu'il l'a vainement mis en demeure de s'acquitter de l'arriéré dans un délai de paiement (art. 257d al. 1 et 2 CO [Code des obligations du 30 mars 1011, RS 220]). L'art. 266n CO prévoit que le congé donné par le bailleur, ainsi que la fixation du délai de paiement assorti d'une menace de résiliation au sens de l'art. 257d CO, doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint. Cette disposition complète l'art. 169 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210), qui est une mesure de protection légale de l'union conjugale et qui précise qu'un époux ne peut, sans le consentement exprès de son conjoint, ni résilier le bail, ni aliéner la maison ou l'appartement familial, ni restreindre par d'autres actes juridiques les droits dont dépend le logement de la famille. Si la signification de la résiliation du bail n'a pas été adressée au conjoint du preneur des locaux servant au logement de la famille, le congé doit être déclaré nul (art. 266o CO ; ATF 115 II 361, JT 1990 I 95). Le moyen peut être soulevé à n'importe quel stade de la procédure, y compris devant le juge de l'expulsion (Tercier/ Favre/ Bugnon, *Les contrats spéciaux*, 4<sup>ème</sup> éd., 2009, n. 2372, p. 343 ; Barrelet, *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, 2010, n. 9 ad art. 266n CO, pp. 735-736). In casu, la bailleuse a commencé par réclamer à ses locataires, par lettre du 11 novembre 2011, le paiement de deux loyers arriérés pour les mois d'octobre et novembre 2011, en les avertissant, conformément à l'art. 7 RULV (dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud du 31 janvier 2008), qu'à défaut de paiement dans un délai de dix jours, elle ferait application des dispositions du chiffre 3 du contrat et de la disposition précitée lui permettant d'exiger le paiement du loyer par trimestre d'avance dès le 1<sup>er</sup> décembre 2011. Le règlement opéré par les locataires le 24 novembre 2011 ne couvrant pas le montant de l'arriéré réclamé, elle a, par lettre recommandée du 2 décembre 2011, exigé le paiement par trimestre d'avance et réclamé le paiement du trimestre s'étendant de novembre 2011 à janvier 2012, échü conformément à sa lettre précédente, dans un délai comminatoire de trente jours. Comme le précise ce courrier du 2 décembre 2011, il a été adressé séparément, soit sous deux plis distincts, à chacun des deux époux et ce conformément au prescrit de l'art. 266n CO. En effet, il y a deux avis de réception portant deux numéros d'envoi et comportant chacun le nom d'un colocataire séparément, même si l'en-tête du courrier comporte les deux noms. Au regard de la signature de ces avis, ils ont été réceptionnés par un seul des deux époux, ce qui est toutefois suffisant au regard de la jurisprudence (ATF 118 II 42, JT 1993 I 140). Les appelants, qui n'ont versé que l'équivalent d'un loyer mensuel arriéré dans le délai comminatoire, abusent de leur droit en invoquant la nullité du congé qui s'en est suivi motif pris que la mise en demeure ne leur a pas été adressée sous deux plis distincts. Il n'est par ailleurs pas contesté que les autres paiements intervenus pour les loyers arriérés de décembre 2011 et janvier 2012 l'ont été hors délai. Quant au congé lui-même, il a été adressé aux locataires sous trois plis recommandés distincts, dont deux sur formule officielle au nom de chacun d'entre eux, qu'ils n'ont pas même pris la peine de réclamer dans le délai de garde. Le délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois ayant été respecté, celui-ci apparaît ainsi valable, de sorte que le premier moyen des appelants doit être rejeté.

#### **E. 4**

Dans un second moyen, les appelants invoquent l'annulation de l'ordonnance attaquée. Ils font valoir, d'une part, que le juge de paix n'a pas expliqué au locataire présent qu'il pouvait demander l'assistance judiciaire, alors qu'il éprouvait des difficultés à s'exprimer en français et comprenait mal la situation, d'autre part que le délai qui leur a été accordé pour quitter les lieux ne tient pas compte de leur situation familiale et qu'il est disproportionné par rapport au fait qu'ils se sont acquittés des arriérés de loyer. Sur le premier point, l'octroi de l'assistance judiciaire ne se fait jamais d'office, mais uniquement sur requête de l'ayant droit (cf. Tappy, CPC commenté, 2011, n. 3 ad art. 119, p. 485). A cet égard, l'appelant n'a éprouvé aucune difficulté à remplir une demande d'assistance judiciaire pour la présente procédure d'appel. Il lui appartenait d'en faire de même devant le premier juge, s'il l'estimait utile. Sur le second point, 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 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). 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 (TF, arrêt du 27 février 1997, précité, c. 2b, p. 68; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1). 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 de la cour de céans considère que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, n. 2 ad art. 17 aLPEBL [loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme du 18 mai 1955], p. 196 et références). Le délai fixé par le premier juge aux appelants, d'une vingtaine de jours depuis la notification de l'ordonnance attaquée, n'est ainsi pas critiquable.

#### **E. 5**

Les appelants soutiennent enfin que l'ordonnance attaquée n'est pas claire, que l'échéance des créances due n'est pas clairement déterminable et que le juge de paix aurait dû procéder à une audience de conciliation et non considérer le cas comme clair. Ce grief est tout aussi infondé que les précédents. Comme on l'a vu, l'arriéré de loyer était clairement déterminable. En outre, l'état de fait était susceptible d'être immédiatement prouvé et la situation juridique était claire. C'est dès lors avec raison que le juge de paix a admis en l'occurrence l'application de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC), ce qui excluait la procédure de conciliation (art. 198 let. a CPC). Par conséquent, rien ne s'opposait à ce que le premier juge considère, en procédure sommaire pour cas clair, le congé comme ayant été valablement donné et ordonne l'expulsion requise.

#### **E. 6**

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté en vertu de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. En raison de l'effet suspensif accordé ex lege à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il y a lieu de renvoyer la cause au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai aux appelants pour quitter les locaux qu'ils occupent.

#### **E. 7**

L'appel étant dénué de chances de succès, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée (art. 117 CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr., sont mis à la charge des appelants (art. 106 al. 1 CPC ; art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), solidairement entre eux. L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens.

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