

## **VD\_FINDINFO HC / 2012 / 376 vom 13. Juni 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-06-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_376](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___376)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 376 du 13 juin 2012

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 376 del 13 giugno 2012

### **Regeste**

BAIL À LOYER, DEMEURE DU DÉBITEUR, RÉSILIATION ABUSIVE, EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO, 257 CPC (CH)

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 126). En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le 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 ou l'a été effectivement. 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 s'élève à 3'500 fr. par mois, de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte. La voie de l'appel est dès lors ouverte. b) L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Pour déterminer quel est le délai d'appel applicable, il convient donc de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue. En l'espèce, la bailleresse a requis l'application de la procédure en protection des cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire, le délai d'appel est de dix jours. Les appelants ont réceptionné l'ordonnance querellée le 20 avril 2012, de sorte que l'appel est interjeté en temps utile. Dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC) et interjeté par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est ainsi recevable.

#### **E. 2**

a) L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir de cognition. Il 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 n'est ainsi pas liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2396, p. 435). Elle peut revoir librement les constatations des faits et l'appréciation des preuves de la décision de première

instance (Hohl, *ibidem*, n. 2399, p. 435). b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). En l'espèce, les appelants ont produit une pièce nouvelle, soit la quittance délivrée par L. \_\_\_\_\_ le 31 janvier 2012 pour le versement des loyers d'octobre 2011 à janvier 2012. Les appelants, qui auraient pu produire une telle pièce devant la première instance, ne démontrent pas en quoi ils auraient été empêchés de le faire. Il s'ensuit que les conditions de l'art 317 CPC pour l'admission de nova ne sont pas réalisées de sorte que la pièce est irrecevable. A supposer recevable, cette pièce aurait de toute manière été dénuée de pertinence sur la solution du litige.

### **E. 3**

a) Les appelants soutiennent avoir proposé le paiement des arriérés réclamés une première fois lors de la première sommation, au début du mois d'octobre 2011, et une seconde fois dans le délai imparti par la sommation du 19 octobre 2011, mais que le paiement proposé aurait été systématiquement refusé par l'intimée. Ils prétendent que leur comportement est correct, alors que celui de la bailleuse serait contradictoire et abusif. Ils affirment encore que la réelle volonté de la bailleuse était de résilier le contrat de bail qui la liait aux locataires, ce qui n'a pas été retenu en première instance. Ils ajoutent que le congé est dès lors inefficace, d'autant que la résiliation a été notifiée le dernier jour du délai comminatoire. Le congé serait ainsi nul, ou, à tout le moins, annulable. b) L'art. 257d CO prévoit que, 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 trente jours au moins pour les baux d'habitations et les locaux commerciaux (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). 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, 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 4 février 1997 in Cahiers du bail 3/97 pp. 65 ss.). c) Le premier juge a entendu le témoignage de [...], intéressé à la reprise du club exploité dans les locaux litigieux, qui a affirmé avoir offert une première fois, début octobre 2011, puis une seconde fois, avant le mois de novembre 2011, de payer les arriérés de loyer et que la bailleuse aurait décliné ces offres alléguant que le paiement ne servirait à rien, le bail ayant été résilié pour le 30 novembre 2011. Le tribunal a cependant retenu que, quelle que soit la date à laquelle ces discussions ont pu avoir lieu, les locataires se sont vu notifier le 19 octobre 2011 une mise en demeure leur fixant un délai de trente jours pour régler les loyers dus et que ce faisant ils ne pouvaient de bonne foi ignorer la volonté du bailleur, ce dernier ayant renouvelé sans ambiguïté son invitation à payer l'intégralité des loyers dus dans un délai de trente jours. d/a) En l'espèce, il appartenait aux locataires d'effectuer le versement dans le délai comminatoire imparti, s'ils voulaient éviter la résiliation. Or, ils ne l'ont pas fait. On peine dès lors à suivre les appelants lorsqu'ils prétendent que le paiement aurait été refusé, dans la mesure où il leur suffisait de verser le montant sur le compte de chèque postal indiqué par la sommation. Avec le premier juge, on retiendra que la bailleuse a clairement manifesté sa volonté de percevoir les arriérés de loyer et que

l'intention du bailleur ne laissait à cet égard aucun doute. Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point. d/b) S'agissant du délai comminatoire imparti de trente jours, il a été notifié aux locataires sous pli recommandé avec avis de réception le 19 octobre 2011. Les plis n'ayant pas été retirés au guichet postal, l'avis comminatoire est censé avoir été reçu le 7<sup>ème</sup> et dernier jour du délai de garde postale (ATF 137 III 208 c. 3.1.3; ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, Le bail à loyer, n. 2.2.2, p. 667; SVIT-Kommentar, Das Schweizerische Mietrecht, 3<sup>ème</sup> éd, n. 28 ad. art. 257d CO, pp. 134-135), soit le 28 octobre 2011 selon l'avis de la Poste. Le délai comminatoire commençant à courir le lendemain, il arrivait à échéance le 28 novembre 2011. A cette date, soit avant la fin du délai comminatoire, l'avis de résiliation du bail pour le 31 décembre 2011 a été adressé aux locataires par plis recommandés avec avis de réception. Aucun de ces plis n'a été réclamé par leurs destinataires. La notification de la résiliation le dernier jour du délai comminatoire ne porte pas à conséquence, dès lors que les appelants ne se sont pas acquittés du montant encore dû de 3'500 fr. le dernier jour du délai comminatoire, mais bien au delà, soit le 31 janvier 2012. Par ailleurs, la résiliation notifiée le 28 novembre 2011 ne pouvait que parvenir aux locataires postérieurement au délai de paiement de trente jours, ce qui a pour conséquence que le congé est valable, en dépit du fait qu'il a été notifié le dernier jour du délai comminatoire (arrêt 4C.96/2006 du 4 juillet 2006, c. 2.3; Lachat, op. cit., n. 2.5.5 p. 671, note n. 58). On peut au surplus voir dans l'invocation de la nullité ou de l'inefficacité du congé un abus de droit, puisqu'il est manifeste que les appelants n'entendaient pas régler le solde dû ce 28 novembre 2011 (Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement du loyer [art. 257d CO], JT 2012 III 59 n° 49 et réf.). C'est donc à tort que les appelants prétendent que la résiliation litigieuse est nulle, voire inefficace, pour avoir été notifiée prématurément. Mal fondé, le grief doit être rejeté.

#### **E. 4**

En conclusion, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance du 19 avril 2012 confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, dans la mesure où ils succombent (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse (art. 312 al. 1 CPC). 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 aux appelants, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.