

## **VD\_FINDINFO HC / 2012 / 399 vom 20. Juni 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-06-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_399](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___399)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 399 du 20 juin 2012

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 399 del 20 giugno 2012

### **Regeste**

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 257 CPC (CH)

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix admettant une requête d'expulsion fondée sur un défaut de paiement de loyers. 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 (JT 2011 III 83 et les réf. citées). En l'espèce, le loyer mensuel s'élève, a compte pour chauffage compris, à 907 fr. et il ressort des conclusions prises par l'appelant que celui-ci souhaite le maintien du bail, qui a été conclu pour une durée initiale d'une année, soit jusqu'au 30 novembre 2009, mais qui se renouvelle depuis lors de trois mois en trois mois. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel. Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours. Interjeté le 24 mai 2012, soit en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

#### **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, 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 (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435 ; Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »).

#### **E. 3**

a) L'appelant soutient qu'il a tenté, à la sortie de l'audience du juge de paix, de soumettre au représentant du bailleur un arrangement portant sur le paiement de 5 x 4'000 francs. Il

fait par ailleurs valoir qu'il a de la peine à s'exprimer dans la langue du bailleur, soit en allemand, et que son état physique ne lui permet pas de déménager. L'appelant allègue enfin qu'il s'est acquitté du loyer du mois de mai 2012. b) Selon 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 ; le 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'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). 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, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 II 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du Bail 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 ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 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 la 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considèrerait sous l'empire de la LPEBL (Loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme du 18 mai 1955) que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL et les réf. citées). c) En l'espèce, le bailleur a avisé son locataire, par courrier du 16 septembre 2011, qu'il devait s'acquitter de la somme de 18'780 fr. 90, représentant les loyers des mois de février 2010 à septembre 2011 par 18'140 fr., les intérêts ouverts par 765 fr. 90 et une participation aux frais d'intervention par 2'875 fr., déduction faite du montant de 3'000 fr. versé le 15 avril 2011, et qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. L'appelant ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement des montants précités et n'affirme pas les avoir réglés dans le délai comminatoire. Par conséquent, le bailleur était en droit de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'il a fait valablement le 28 octobre 2011 pour le 30 novembre 2011. Les moyens allégués par l'appelant ne sont pas susceptibles de faire obstacle au droit conféré au bailleur de résilier le contrat de bail en application de l'art. 257d CO et de la jurisprudence susmentionnée. Le fait que l'appelant ait offert au bailleur un arrangement, à supposer recevable (art. 317 al. 1 CPC), n'est pas pertinent, dès lors que l'appelant admet lui-même qu'il n'a pas obtenu de réponse de la part du bailleur. Les prétendues difficultés à s'exprimer en langue allemande ne sont pas plus pertinentes dans la mesure où le bailleur était de toute manière représenté par un agent d'affaires breveté dans la procédure d'expulsion, et notamment lors de l'audience du 8 mai 2012. Le fait que le locataire ait réglé le loyer du mois de mai 2012 ne lui est en outre d'aucun secours, dès lors que les arriérés de loyer, totalisant 18'140 fr., dus au 1<sup>er</sup> septembre 2011 pour la période du 1<sup>er</sup> février 2010 au 30 septembre 2011, n'ont pas été payés dans leur totalité dans le délai comminatoire fixé par le bailleur, d'une part, et que le locataire ne remet pas en cause la

validité du congé, d'autre part. L'état physique du locataire, qui l'empêcherait de déménager, n'est quant à lui pas étayé plus avant et ne peut être pris en compte au stade de l'expulsion. Si un tel élément peut en principe être pris en considération au stade de l'exécution forcée, il y a lieu de relever qu'en l'espèce, le délai accordé au locataire pour quitter les locaux, soit un mois après la communication de l'ordonnance attaquée, ne prête pas le flanc à la critique. Au surplus, l'appelant obtiendra un nouveau délai pour obtempérer en raison de l'effet suspensif lié à son appel ; il bénéficie ainsi d'une prolongation de fait de son séjour dans l'appartement en question. Mal fondé, le moyen de l'appelant doit être rejeté.

#### **E. 4**

En conclusion, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 1 et 3 et

#### **E. 6**

al. 3 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 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 au locataire, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel (art. 312 CPC).

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