

VD_FINDINFO HC / 2012 / 491 vom 31. Juli 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-07-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___491

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 491 du 31 juillet 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 491 del 31 luglio 2012

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO

Erwägungen

E. 1

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix admettant une requête d'expulsion, au motif que les loyers n'avaient pas été payés. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se référer à 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 de l'appartement litigieux s'élève à 1'740 fr., acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires par 120 fr. compris. Alors que la bailleresse requiert l'expulsion des locataires, ceux-ci souhaitent pouvoir rester dans l'appartement, soit le maintien du bail qui se renouvelle d'année en année, mais peut être résilié chaque année au 1^{er} avril, moyennant un préavis de trois mois. Eu égard aux principes énoncés ci-avant, la valeur litigieuse est donc 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. Déposé le 29 juin 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 »). 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) L'appelant fait valoir que tous les arriérés de loyer ont été réglés et que le loyer du mois de juillet 2012 sera payé dans les délais, la situation du couple s'étant améliorée. Il ajoute qu'une expulsion aurait des conséquences dramatiques pour sa famille au vu de la difficulté qu'il aurait à retrouver un appartement équivalent dans un marché tendu. Il demande en définitive qu'une deuxième chance lui soit accordée. 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). La jurisprudence admet toutefois que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi, par exemple lorsque le montant impayé est insignifiant. Le caractère insignifiant a été retenu par exemple pour les intérêts moratoires dus sur un terme arriéré, mais non pas pour un montant de 286 fr. représentant environ le tiers d'un loyer mensuel (ATF 120 II 31 c. 4b). La notion doit donc être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (sur le tout : TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 7). 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 considérait 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, la bailleuse a avisé ses locataires, par courrier du 6 décembre 2011, qu'ils devaient s'acquitter de la somme de 3'740 fr., représentant l'arriéré de loyers ainsi que des frais de relance par 20 fr., déduction faite de l'avance de loyer déjà versée, 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. L'arriéré non payé dans ce délai ne pouvait par ailleurs être considéré comme insignifiant, puisqu'il était supérieur au loyer mensuel. Il en découle que la bailleuse était en droit de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait valablement le 23 janvier 2012 pour le 29 février 2012. A cet égard, le fait que l'arriéré aurait été payé ultérieurement n'est pas déterminant, puisque le paiement aurait dû intervenir dans le délai comminatoire pour empêcher une résiliation. Les

autres moyens allégués par l'appelant, à savoir l'amélioration de la situation financière du couple et la situation difficile du marché du logement, bien qu'on puisse en donner acte à 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. Ces moyens ne sauraient dès lors empêcher une expulsion. Le cas échéant, les locataires expulsés devront s'adresser aux services sociaux en vue d'être relogés (Lachat, op. cit., p. 663). On relèvera au surplus que le délai accordé aux locataires pour quitter les locaux, soit plus de vingt jours après la communication de l'ordonnance attaquée, ne prête pas le flanc à la critique ; de surcroît, l'appelant obtiendra un nouveau délai pour obtempérer en raison de l'effet suspensif lié à son appel et bénéficie ainsi d'une prolongation de fait de son séjour dans l'appartement en question. Mal fondé, le moyen de l'appelant doit donc 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 200 fr. (art. 62 al. 1 et 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 aux locataires, 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'intimée n'ayant pas été invitée 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.