

# **VD\_FINDINFO HC / 2012 / 501 vom 9. August 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-08-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_501](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___501)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 501 du 9 août 2012

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 501 del 9 agosto 2012

## **Regeste**

EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, BAIL À LOYER, SOMMATION | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO

## **Erwägungen**

### **E. 1**

a) L'art. 308 al. 1 et 2 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse dans le dernier état des conclusions soit de 10'000 fr. au moins. Lorsque la valeur litigieuse est inférieure à cette limite, seule la voie du recours de l'art. 319 let. a CPC est ouverte. En l'espèce, la recourante a conclu à l'audience du 21 mai 2012 à une prolongation de bail de trois mois. Dès lors que le bail a pris fin le 29 février 2012, soit trois mois avant l'audience, la prolongation demandée est de six mois. Compte tenu d'un loyer mensuel de 1'600 fr., la valeur litigieuse en première instance était de 9'600 fr. (1'600 x 6), de sorte que seul le recours de l'art. 319 let. a CPC est ouvert. b) La procédure de protection des cas clairs étant soumise à la procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). Interjeté en temps utile par une personne qui y a intérêt, le recours est recevable.

### **E. 2**

Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, 2010, n. 12 ad art. 319 ZPO, p. 1504). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., 2010, n° 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF, le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2009, n° 19 ad art. 97, p. 941). Aux termes de l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables. L'art. 326 al. 2 CPC réserve toutefois les dispositions spéciales de la loi, savoir en matière de poursuite pour dettes et de faillite, les recours contre les jugements de faillite, les décisions sur opposition à séquestre et les jugements sur révocation du sursis extraordinaire (cf. Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 4 ad art. 326 CPC, p. 1285). En l'espèce, le courrier du 28 janvier 2012 produit avec le recours figure déjà au dossier de première instance. Il est en conséquence recevable.

### **E. 3**

a) La recourante fait valoir que l'ordonnance attaquée ne tient pas suffisamment compte des besoins de son fils qui doit passer la moitié des vacances avec son père, les intérêts de l'enfant devant primer sur ceux du propriétaire dès lors qu'il n'y a plus d'arriéré de loyer. Elle soutient que les bulletins de versement fournis par l'intimée ne permettaient pas de déterminer quel mois de loyer était payé, que celui du mois de juin 2011 avait été réglé, que seul les loyers des mois de septembre et d'octobre étaient arriérés au 2 novembre 2011 et qu'en conséquence la sommation du 2 novembre 2011 était caduque. Elle expose que l'intimée n'est pas entrée en matière sur sa proposition de remboursement de l'arriéré, contrairement aux usages et coutumes, alors qu'elle l'a fait pour d'autres locataires, et que le congé serait motivé par la demande d'un autre locataire dont le loyer est plus élevé. Elle fait valoir qu'au moment de la signature du bail, elle et son ex-mari étaient encore mariés, que celui-ci a payé lui-même le loyer depuis son compte bancaire et qu'il n'y a plus d'arriéré depuis le mois de juin 2012, ce qui, selon elle exclut tout caractère d'urgence à l'expulsion.

b) 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 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. Selon la jurisprudence, la sommation de payer du bailleur, au sens de l'article 257d alinéa 1<sup>er</sup> CO, doit être claire et précise sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion. Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance, soit par l'indication d'un montant d'arriéré précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (TF, arrêt du 14 juin 2000 publié in Cahiers du Bail [CdB] n° 4/2000, pp. 107 ss, spéc. p. 109; CREC I 17 septembre 2009/482 c. 3a et référence; Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>e</sup> éd., 2008, p. 666). En l'espèce, la sommation du 2 novembre 2011 fait état d'un arriéré de 3'600 francs. Il ressort du décompte annexé à ce courrier que les loyers des mois de juin, septembre et novembre n'avaient pas été payés au 2 novembre 2011. La recourante soutient que les loyers impayés ne concernaient que les mois de septembre et d'octobre 2011. Si l'on impute les versements de la recourante reçus par l'intimée les 4 juillet, 9 août et 6 octobre 2011, il y a lieu d'admettre que le premier a couvert le loyer du mois de juin, le second celui du mois de juillet et le troisième celui du mois d'août 2011. L'arriéré concernait donc bien comme le relève la recourante les mois de septembre et d'octobre 2011 auquel il convient d'ajouter le loyer du mois de novembre 2011 qui était échu à la date de la sommation. Toutefois, dans la mesure où ce décompte indique les paiements effectués par la recourante, celle-ci pouvait sans difficultés se faire une idée claire de la réalité et de l'étendue de l'arriéré qui, comme elle l'admet, concernait trois mois de loyer si l'on tient compte de celui du mois de novembre 2011. A cet égard, le fait que le courrier réclamait un montant de 1'200 fr. inférieur à l'arriéré effectif n'était pas de nature à nuire à la compréhension du décompte annexé. Au vu de ces éléments, il y a lieu de considérer que la sommation du 2 novembre 2011 remplissait les exigences de clarté et de précision requises par l'art. 257d al. 1 CO. Le recours doit être rejeté sur ce point. c) Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé prévu à l'art. 257d al. 1 CO, 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). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré



15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. le Juge de paix du district du Jura-Nord vaudois. Le greffier :

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