

VD_FINDINFO HC / 2012 / 556 vom 4. September 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-09-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___556

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 556 du 4 septembre 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 556 del 4 settembre 2012

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO, 266n CO

Erwägungen

E. 1

a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance prononçant une expulsion pour défaut de paiement de loyer. 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 (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 43; 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 mensuel s'élevant à 1'430 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). b) Selon l'art. 266n CO, le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d CO) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint. En vertu de l'art. 273a al. 1 CO, lorsque la chose louée sert de logement à la famille, le conjoint du locataire peut aussi contester le congé, demander la prolongation de bail et exercer les autres droits du locataire en cas de congé. Un logement est familial même si un seul des conjoints est titulaire du bail. Tant que dure l'union conjugale, le logement du couple conserve en règle générale la qualité de logement familial. Ainsi en est-il pendant la procédure de divorce ou de séparation de corps ou lorsqu'il y a séparation de fait ou suspension judiciaire de la vie commune, notamment en vertu de mesures protectrices de l'union conjugale. Dans ces hypothèses, lorsque le juge en attribue provisoirement la jouissance à l'un des époux, le logement conserve son caractère familial (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, pp. 121-122). En l'espèce, l'appelante est partie à la procédure de première instance. Bien que non titulaire du bail, elle peut faire valoir les droits du locataire et a qualité pour faire appel. c) Pour le surplus, interjeté dans les dix jours s'agissant d'une procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable

E. 2

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1249). 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 (HohI, 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 (HohI, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489). 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

L'appelante fait valoir qu'elle aurait été mise à l'écart de l'audience du 5 juin 2012 et qu'on lui aurait fait comprendre qu'elle n'avait pas à être présente dans les locaux du tribunal. L'appelante a été considérée comme partie à la procédure et a été dûment convoquée à l'audience du 5 juin 2012 par citation du 30 avril 2012. Il ne résulte pas du procès-verbal de l'audience qu'elle aurait été empêchée d'y assister. Il ressort de ce procès-verbal que seule R. _____ s'est présentée et que celle-ci, bien que présente, n'a pas assisté à l'audience malgré les injonctions de l'huissier. Rien ne permet de retenir que le droit d'être entendu de l'appelante ait été violé.

E. 4

Sans contester les arriérés de loyer, l'appelante invoque sa situation familiale difficile et fait valoir des motifs humanitaires. Il y a lieu de relever préalablement que les avis comminatoires, notifiés le 11 novembre 2011, ont été adressés tant aux locataires qu'à l'appelante et que les résiliations de bail ont été adressées tant aux locataires qu'à l'appelante après l'échéance du délai comminatoire, par courrier du 23 décembre 2011. Il n'est pas établi ni même allégué que l'arriéré ait été réglé dans le délai comminatoire. Le locataire qui n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire, prévu par l'art. 257d CO, 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 27 février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). Quant aux motifs familiaux et humanitaires invoqués par l'appelante, ils 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 du 27 février 1997 précité c. 2b, in CdB 3/97 p. 68; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, op. cit., 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 l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC 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 aLPEBL, p. 196 et les réf.). Le délai d'un mois et demi fixé par l'ordonnance ne prête dès lors pas le flanc à la critique. Au surplus, l'appelante 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 plusieurs semaines.

E. 5

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée. Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art.

315 al. 1 CPC), la cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à A.J. _____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (appartement de 3 pièces au 3 e étage et une cave). Il n'y a pas lieu de fixer un nouveau délai de libération aux locataires B.J. _____ et R. _____, le délai initialement fixé par l'ordonnance litigieuse, qui est définitive en ce qui les concerne, leur étant applicable. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

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