

VD_FINDINFO HC / 2012 / 62 vom 25. Januar 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-01-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___62

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 62 du 25 janvier 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 62 del 25 gennaio 2012

Regeste

BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO

Erwägungen

E. 1

a) L'ordonnance contestée a été rendue le 19 octobre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers et de charges. 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 (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, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). c) L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée si cette dernière a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). En l'occurrence, la partie bailleuse a déposé une requête selon la procédure de protection en cas clair de l'art. 257 CPC, de sorte que s'applique la procédure sommaire. Dès lors, formé en temps utile par la partie locataire qui y a intérêt (art. 59 al.

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. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »). L'état de fait de l'ordonnance attaquée a ainsi été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance.

E. 3

a) L'appelant indique ne pas contester avoir eu des problèmes de trésorerie dus, entre autres, au fait d'avoir été contraint dans le courant de l'été de verser un émolument très

important au Tribunal des baux dans le cadre d'une procédure le concernant ([...]). Il fait valoir, d'une part, qu'il est notoire que les affaires sont difficiles dans la restauration de gamme « moyenne », eu égard à la conjoncture que l'on connaît; d'autre part, dans la mesure où il s'est entre-temps entièrement mis à jour, valeur 30 novembre 2011, il soutient que l'expulsion n'a plus sa raison d'être et est absolument infondée et choquante, car elle prive un commerçant – ayant charge de famille nombreuse – de son outil de travail. b) Aux termes de 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. Ce 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'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin du mois (al. 2). La jurisprudence a précisé que lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire 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 30 jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 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*, 2^e éd., 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 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait 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 [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme], p. 196 et références). c) En l'espèce, l'appelant ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement des loyers réclamés. Le délai de 30 jours imparti par le courrier du 17 juin 2011 a commencé à courir le 22 juin 2011, lendemain de la date à laquelle ce courrier a été distribué au locataire. Ce délai est arrivé à échéance le 21 juillet 2011, sans que l'appelant n'ait établi avoir payé l'entier de l'arriéré réclamé à cette date; au contraire, on constate que, si le loyer et les charges du mois de mai 2011 ont été payés le 20 juin 2011, ceux du mois de juin 2011 ne l'ont été qu'en date du 25 juillet 2011 (cf. supra, let. C, ch. 6). L'art. 257d CO donnait dès lors le droit à l'intimée de résilier le bail en cause moyennant un délai de 30 jours, ce qu'elle a fait valablement le 25 juillet 2011 pour le 31 août 2011. Par ailleurs, l'expulsion a été requise en temps opportun, soit après l'expiration du bail (en l'espèce, le 1^{er} septembre 2011) (Lachat, op. cit., note infrapaginale 88, p. 816). d) L'appelant invoque toutefois le caractère abusif du congé. Selon la jurisprudence, même si le congé donné en cas de demeure du locataire (art. 257d CO) est annulable en vertu des art. 271 ss CO, à l'exception des motifs prévus à l'art. 271a al. 1 let. d et e CO (art. 271a al. 3 CO), une telle annulation en application de l'art. 271 al. 1 CO n'est admise qu'exceptionnellement. Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé

litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi, des circonstances particulières étant nécessaires (ATF 120 II 31 c. 4b). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû, ou si le montant impayé est insignifiant, ou encore si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire – ce qui est le cas, selon la doctrine et la jurisprudence, si le paiement intervient un ou deux jours après l'échéance du délai comminatoire, sauf circonstances spéciales (TF 4A_361/2008 du 26 septembre 2008, publié in Droit du bail [DB] 2008, n° 18, p. 40; Wessner, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 43 ad art. 257d CO, p. 238; Lachat, op. cit., p. 672) –, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer. Le congé est également abusif si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration du délai comminatoire (TF 4C_35/2004 du 27 avril 2004 c. 3.1, SJ 2004 I 424; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2.2). Selon l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de celui-ci. La contestation du congé, prévue par cette disposition, vise le cas où la partie fait valoir que le congé est annulable au sens des art. 271 et 271a CO. Le locataire qui n'agit pas dans le délai péremptoire de l'art. 273 al. 1 CO est déchu de se prévaloir dans la procédure d'expulsion du caractère contraire à la bonne foi de la résiliation (TF 4C_430/2004 du 8 février 2005 c. 3.2.1, SJ 2005 I 310; ATF 133 III 175, JT 2008 I 314 c. 3.3.4). En l'espèce, il n'est pas établi que l'appelant a saisi en temps utile la commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une requête en annulation de congé, de sorte qu'il est déchu de se prévaloir d'un prétendu abus de droit, en raison du fait qu'il aurait payé très peu de temps après l'échéance du délai comminatoire. De toute manière, le loyer et les charges du mois de juin 2011 n'ayant été réglés que le lundi 25 juillet 2011, soit quatre jours après l'échéance du délai comminatoire, on ne saurait retenir que le paiement est intervenu très peu de temps après l'échéance du délai, au sens rappelé plus haut et en l'absence de circonstances spéciales. A cela s'ajoute le fait que, depuis le mois de mai 2011, l'appelant n'a plus jamais payé son loyer à temps (le loyer étant payable trois mois à l'avance dès juillet 2011, dès lors que l'appelant ne s'acquittait plus du loyer ponctuellement par mois d'avance – cf. contrat de bail et lettre de la bailleresse du 17 juin 2011) et doit encore les indemnités pour occupation illicite pour les mois de décembre 2011 et janvier 2012. e) Enfin, en invoquant le fait que l'expulsion prive un commerçant – qui aurait charge de famille nombreuse – de son outil de travail, l'appelant fait valoir des motifs humanitaires, qui, comme l'intimée le relève à juste titre (cf. réponse, pp. 4-5), n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, mais peuvent être pris en considération au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (cf. c. 3b supra).

E. 4

a) En conclusion, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. 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 à l'appelant, une fois les considérant écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai d'une durée appropriée aux circonstances – s'agissant en l'espèce d'un commerçant exploitant un café-restaurant avec du personnel – pour libérer les locaux, étant toutefois relevé que l'appelant a bénéficié d'une prolongation conséquente ensuite de l'effet suspensif lié à son appel. b) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 725 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). Ces frais seront

compensés par l'avance fournie par l'appelant (art. 111 al. 1 CPC), lequel versera en outre à l'intimée une indemnité de 750 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 12 al. 1 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]).

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