

VD_FINDINFO HC / 2012 / 721 vom 19. November 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-11-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___721

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 721 du 19 novembre 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 721 del 19 novembre 2012

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE, SOMMATION, PROCÉDURE SOMMAIRE | 257d CO, 257 CPC (CH), 308 CPC (CH), 314 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 126). Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance admettant la requête d'expulsion pour défaut de paiement de loyer. Pour décider si la voie 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; ATF 136 III 196 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). Le dies a quo de ce délai – dans l'optique du calcul de la valeur litigieuse – est la date de la décision cantonale. Il faut ensuite se placer à l'échéance de cette période de protection pour déterminer le terme de résiliation le plus proche (ATF 137 III 389 c. 1.1). Ces principes sont applicables en matière d'expulsion du locataire pour non paiement du loyer selon l'art. 257d CO (JT 2011 III 83; TF 4A_551/2009 du 6.10.2010, in CdB 2011 p. 18). En l'espèce, le loyer mensuel net s'élève à 1'050 fr. pour l'appartement, plus 100 fr. d'acompte de frais de chauffage et d'eau chaude, soit un montant total de 1'150 fr. mois, de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 2

a) L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Pour déterminer quel est le délai d'appel applicable, il convient donc de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue. En l'espèce, la bailleresse a requis l'application de la procédure en protection des cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire, le délai d'appel est de dix jours. Interjeté le 28 septembre 2012, soit en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est dès lors

formellement recevable.

E. 3

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir de cognition. Il peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC; elle n'est ainsi pas liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., 2010, n. 2396, p. 435). Elle peut revoir librement les constatations des faits et l'appréciation des preuves de la décision de première instance (Hohl, *ibidem*, n. 2399, p. 435). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JT 2011 III 43 et les références citées).

E. 4

L'appelante ne conteste pas que les loyers faisant l'objet de la mise en demeure du 15 février 2012 ont été payés en dehors du délai comminatoire. Le jugement peut être confirmé dans la mesure où il considère que les conditions de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) sont réalisées. En particulier, le fait que l'associé gérant ait négligé ses affaires administratives en raison d'une grave maladie de sa mère et du décès de son père ou encore que sa secrétaire ait omis d'aller chercher le pli contenant l'avis comminatoire ne sont pas des motifs empêchant la réalisation des conditions de l'art. 257d CO. D'une part, le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 c. 3.1.3; ATF 119 II 147, JT 1994 I 205 ; Lachat, *Le bail à loyer*, p. 667 ; Burkhalter/ Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, n. 28 ad art. 257d CO). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (cf. notamment ATF 134 V 49; ATF 127 I 31; ATF 123 III 492). En l'espèce, la sommation est réputée avoir été notifiée le 23 février 2012, à l'échéance du délai de garde, et l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire. Le congé a par ailleurs été adressé le 16 avril 2012, après l'échéance de ce délai. Quant aux motifs humanitaires liés à la situation personnelle du locataire, 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, arrêt du 27 février 1997 précité, c. 2b, in CdB 1997 p. 68; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; TF 4A_387/2011 du 19 août 2011 c. 3.2; Lachat, *Le bail à loyer*, p. 820 note infrapaginale 117).

E. 5

L'appelante soutient que le congé est contraire au principe de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Il fait valoir qu'il aurait téléphoné à la régie dans le courant du mois de mars 2012 et obtenu de cette dernière l'assurance qu'il pourrait payer l'arriéré à mi-mai 2012. Il sollicite l'audition de la représentante de la régie qui lui aurait donné cette assurance. Force est de constater que le moyen n'a pas été soulevé ni dans la lettre de contestation de congé du 11 mai 2012, ni devant le premier juge, où seul le fait que l'appelante n'avait pas eu connaissance de l'avis comminatoire a été invoqué. De même, l'appelante n'a pas sollicité en première instance l'audition de la représentante de la régie. Les faits et moyens de preuve

nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, op. cit., JT 2010 III 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, op. cit., JT 2010 III 136-137). En l'espèce les faits et moyens de preuve nouveaux invoqués en deuxième instance pouvaient l'être devant le premier juge, de sorte qu'ils sont irrecevables en appel. Il n'y a dès lors pas lieu de donner suite à la réquisition d'audition de témoin. Le moyen doit dès lors être rejeté, aucun accord avec le bailleur ou son représentant n'étant établi sur la base du dossier.

E. 6

L'appelante fait valoir que les conséquences du congé seraient disproportionnées, dès lors que l'arriéré a été entretemps réglé. 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). Ce n'est que dans des circonstances exceptionnelles (loyer payé très peu de temps après l'échéance du délai comminatoire ou arriéré insignifiant) qu'une annulation fondée sur l'art. 271 al. 1 CO pourrait entrer en ligne de compte (TF 4C.430/2004 du 8 février 2005, in SJ 2005 I 310; TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 c. 2.4 et les réf.). La doctrine et la jurisprudence vaudoise considèrent qu'un paiement intervient peu de temps après l'échéance des délais comminatoires lorsqu'il est effectué un ou deux jours plus tard (Lachat, Le bail à loyer, p. 672; Wessner, in Droit du bail à loyer – Commentaire pratique, n. 43 ad art. 257d CO; CACI 5 avril 2011/30), mais non six jours plus tard (CACI 14 septembre 2011/251, in CdB 2012 p. 25). De telles circonstances exceptionnelles ne sont pas établies en l'espèce, l'arriéré portant sur une somme de 2'300 fr. représentant deux mois de loyer et n'ayant pas été réglé dans les quelques jours suivant l'échéance du délai comminatoire.

E. 7

L'appelante fait valoir que le congé serait un congé représailles. L'intimée aurait décidé de se servir du retard de paiement de loyer en représailles au fait que l'appelante avait résilié ses nombreuses polices d'assurance concernant sa flotte de véhicules. Le congé donné au locataire en demeure pourra aussi être annulé s'il constitue un congé de représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO (TF 4C.35/2004 du 27 avril 2004 c. 3.1, in SJ 2004 I 424). Il n'y a cependant rien d'abusif à ce que le bailleur résilie le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer même s'il a – ou a eu – un litige avec ce locataire, que ce litige ait été porté ou non devant l'autorité de conciliation ou judiciaire (art. 271a al. 3 let. b CO; TF 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 c. 2.3.2 et l'arrêt cité; CREC I 31 octobre 2008/502). Ce n'est que dans des circonstances tout à fait exceptionnelles que l'on peut concevoir qu'un congé donné conformément à l'art. 257d CO puisse être annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO (TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 c. 2; TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 c. 4.2 : des relations difficiles avec la régie ne suffisent pas). Le moyen invoqué par l'appelante est nouveau, partant irrecevable. Au demeurant, les allégations de l'appelante ne reposent sur aucun élément du dossier et sont inconsistantes. Rien ne permet dès lors de retenir, même au stade de la vraisemblance, un congé représailles, encore moins des circonstances

exceptionnelles au sens de la jurisprudence précitée.

E. 8

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté en vertu de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

E. 9

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse. 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'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

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