

VD_FINDINFO HC / 2012 / 741 vom 16. November 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-11-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___741

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 741 du 16 novembre 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 741 del 16 novembre 2012

Regeste

BAIL À LOYER, DEMEURE DU DÉBITEUR, LOYER, RÉSILIATION IMMÉDIATE | 257d CO, 308 CPC (CH), 310 CPC (CH), 312 al. 1 CPC (CH), 315 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

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 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 8'000 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). 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 Zivilprozess-ordnung, Bâle 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

a) 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. 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 trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO). En l'espèce, sans contester l'arriéré de loyer, l'appelante fait valoir qu'elle est sur le point de réaliser un gain et qu'elle a présenté aux bailleurs une proposition d'arrangement. De tels moyens ne peuvent qu'être rejetés. En effet, 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'al. 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 3/1997 pp. 65 ss). Quant à une renonciation des bailleurs à la procédure d'expulsion, elle n'est pas établie, l'appelante se contentant d'alléguer, sans l'établir, que les parties seraient sur le point de trouver un accord. b) Pour ce qui concerne le délai fixé à l'appelante pour quitter les lieux, la jurisprudence 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 [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010], p. 196 et les réf.). Le délai de plus d'un mois 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. 4

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 l'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 680 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.