

VD_FINDINFO HC / 2013 / 119 vom 21. Februar 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-02-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___119

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 119 du 21 février 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 119 del 21 febbraio 2013

Regeste

RÉSILIATION, BAIL À LOYER, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ | 257d CO

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour d'appel civile 21.02.2013 HC / 2013 / 119

RÉSILIATION, BAIL À LOYER, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ | 257d CO

TRIBUNAL CANTONAL JL12.040403-130021 104 cour d'appel CIVILE

_____ Arrêt du 21 février 2013 _____

Présidence de M. Colombini , président Juges : MM. Creux et Battistolo
Greffier : M. Heumann ***** Art. 257d CO Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par X. _____ , à Vevey, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 21 décembre 2012 par le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelant d'avec W. _____ SA , à Lausanne, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit : En fait : A. Par ordonnance du 21 décembre 2012, adressée pour notification aux parties le même jour, le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut (ci-après : le Juge de paix) a ordonné à X. _____ de quitter et rendre libres pour le 31 janvier 2013 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], 1814 La Tour-de-Peilz (appartement de 1 pièce au 6 e étage, no [...]) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé, sous la responsabilité du juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 240 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV), mis les frais à la charge de la partie locataire (V), dit qu'en conséquence la partie locataire remboursera à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 240 fr. et lui versera des dépens, par 300 fr., à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII). En droit, le premier juge a considéré que l'arriéré de loyer n'avait pas été versé dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), que le congé, qui certes avait été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation, était valable, et que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272), de sorte que l'expulsion du locataire devait être prononcée en procédure sommaire. B. Par acte du 30 décembre 2012, X. _____ a formé appel contre cette ordonnance, en exposant les difficultés qui seraient les siennes si l'expulsion devait être confirmée. L'intimée W. _____ SA n'a pas été invitée à se déterminer. C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier : W. _____ SA, en qualité de bailleresse, d'une part, et [...], comme locataire, d'autre part, ont conclu le 31

mai 2000 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 1 pièce situé au 6^e étage, no [...] de l'immeuble sis [...], à La Tour-de-Peilz. Le contrat a été conclu pour une durée initiale du 1^{er} juillet 2000 au 30 septembre 2001, le bail se renouvelant par la suite d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel initial a été fixé à 395 fr., plus 35 fr. d'acompte de chauffage et d'eau. Le chiffre 3 du contrat précisait que le loyer était payable d'avance. Ensuite du décès de [...], et par avenant n° 1 du 30 avril 2002, X._____ a repris le bail aux mêmes conditions à compter de cette date. Le loyer n'a subi aucune augmentation, alors que les acomptes de chauffage et d'eau ont augmenté au fil des années; à compter du 1^{er} décembre 2008, ils se sont élevés à 65 fr., ce qui porte le loyer mensuel à 460 francs. Par courrier adressé sous pli recommandé le 13 juillet 2012 au locataire, lequel a retiré cet envoi le 17 juillet 2012, la bailleuse, par le biais de sa gérance, a mis en demeure X._____ de lui verser, dans un délai de trente jours, un montant de 460 fr. correspondant au loyer du mois de juillet 2012, faute de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO. X._____ n'a donné aucune suite à ce courrier. Par formule officielle du 21 août 2012 adressée au locataire sous pli recommandé du même jour, W._____ SA a résilié le contrat de bail pour le 30 septembre 2012. Par requête du 8 octobre 2012, la bailleuse a saisi le Juge de paix, en prenant les conclusions suivantes : "I.- Le contrat de bail à loyer portant sur un appartement no [...] d'une pièce au 6^{ème} étage, sis [...] à La Tour-de-Peilz, signé le 31 mai 2000 a valablement été résilié le 21 août 2012 pour le 30 septembre 2012. II.- Ordre est donné à X._____ de rendre libre immédiatement de tous biens et de tous occupants l'appartement no [...] d'une pièce au 6^{ème} étage, ainsi qu'une cave, sis [...] à La Tour-de-Peilz, propriété de la requérante. III.- Le Juge de Paix est autorisé à prescrire une mesure de contrainte telle que l'expulsion forcée, en s'assurant le concours d'un tiers habilité à requérir l'autorité compétente (art. 343 CPC)." Dans son écriture, la requérante a exposé que les loyers des mois de juillet, août et septembre 2012 avaient été payés le 14 septembre 2012. Par courrier du 17 octobre 2012, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la préfecture de la Riviera – Pays d'Enhaut a informé le Juge de paix que X._____ avait déposé une requête en annulation du congé et qu'elle ne statuerait pas sur celle-ci avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion. Par pli recommandé du 29 octobre 2012, le Juge de paix a notifié la requête déposée le 8 octobre 2012 par W._____ SA à X._____, a cité ce dernier à comparaître à l'audience en procédure sommaire du 7 décembre 2012 à 10h45 et lui a imparti un délai au 16 novembre 2012 pour indiquer ses moyens de preuve. Par courrier du 14 novembre 2012, W._____ SA a informé le Juge de paix que les indemnités d'occupation illicite couvrant la période d'octobre à décembre 2012 avaient été réglées par X._____. Seul X._____ a comparu à l'audience du 7 décembre 2012 du Juge de paix, le mandataire de W._____ SA ayant excusé son absence. E n d r o i t : 1. Le litige porte en l'occurrence sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix admettant une requête d'expulsion fondée sur un défaut de paiement de loyers. 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 83 et les réf. citées). En l'espèce, le loyer mensuel s'élève, acompte pour frais de chauffage et

d'eau inclus, à 460 fr., et il ressort des motifs exposés par l'appelant que celui-ci souhaite le maintien du bail, conclu pour une durée indéterminée. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours. Interjeté le 30 décembre 2012, soit en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme. 2. a) 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, 2e 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, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel"). b) 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). 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 (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf. citées). En l'espèce, l'appelant a produit trois nouvelles pièces qui sont recevables puisque postérieures à l'audience du 7 décembre 2012 du Juge de paix. 3. a) L'appelant fait valoir qu'il a réussi à ce jour à régler ses arriérés de loyer et qu'il a même payé d'avance les loyers afférents au premier trimestre de l'année 2013. Il expose également le besoin de conserver cet appartement qui constitue un outil de travail primordial puisqu'il s'agit de l'un des quatre studios dans lesquels il loge des étudiants étrangers inscrits à [...], institution dont il est l'administrateur. 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 trente 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 trente 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, les 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, 2e éd., 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, p. 196 et références). c) En l'espèce, l'appelant ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement du loyer. Le délai de trente jours impartie par courrier du 13 juillet 2012 a commencé à courir le 18 juillet 2012, soit le lendemain de la date à laquelle il a retiré le pli à la poste. Ce délai est arrivé à échéance le 18 août 2012 (77 al. 1 ch. 1 CO), sans que l'appelant n'ait établi avoir payé l'entier de l'arriéré réclamé à cette date (art. 77 al. 3 CO). L'intimée était dès lors autorisée, en application de l'art. 257d CO, à résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a valablement fait par formule officielle du 21 août 2012 pour le 30 septembre 2012. Par ailleurs, l'expulsion a été requise le 8 octobre 2012, soit après l'expiration du bail (Lachat, op. cit., note infrapaginale 88, p. 816). Vu la règle de l'art. 257d CO, il est sans importance que l'appelant ait finalement réglé son arriéré de loyer le 14 septembre 2012 et qu'il ait payé d'avance les loyers afférents au premier trimestre 2013. Enfin, les motifs de gestion invoqués par l'appelant, en particulier le fait qu'une telle expulsion aurait un effet déstabilisateur sur la marche de ses affaires, ne sauraient être pris en considération dans le cadre de l'examen des conditions de l'art. 257d CO. Ces motifs pourront tout au plus être pris en compte au stade de l'exécution forcée de la décision et pour autant que l'on reste dans le cadre restrictif fixé par la jurisprudence précitée. d) 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 let. b 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, publié in SJ 2004 I 424; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2.2). En l'espèce, d'une part l'appelant ne prétend pas que le congé donné le 21 août 2012 serait abusif, et d'autre part il n'apparaît pas que tel serait le cas au regard des principes jurisprudentiels rappelés ci-dessus. Dès lors, le congé donné par la bailleuse au locataire n'est pas annulable au sens de l'art. 271 al. 1 CO et est bel et bien valable. 4. En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC 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 considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 CPC). Par ces motifs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut pour qu'il fixe à X._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à 1814 La Tour-de-Peilz, [...] (appartement de 1 pièce au 6 e étage, no [...]). IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelant X._____. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 22 février 2013 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. X._____, ■ M. Jean-Marc Decollogny, agent d'affaires breveté (pour W._____SA). La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 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 de la Riviera – Pays-d'Enhaut. Le greffier :

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