

VD_FINDINFO HC / 2013 / 172 vom 6. März 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-03-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___172

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 172 du 6 mars 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 172 del 6 marzo 2013

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, LOYER, BAIL À LOYER, RÉSILIATION IMMÉDIATE, LOGEMENT | 257d CO, 7 al. 2 RULV, 308 al. 2 CPC (CH), 312 al. 1 CPC (CH), 317 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) Pour décider si la voie de l'appel ou du recours est ouverte au regard des art. 308 et 319 CPC, il convient de 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, le loyer mensuel s'élevant à 1'070 fr., la valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 francs. Par conséquent, la voie de l'appel est ouverte selon l'art. 308 al. 2 CPC. b) Pour déterminer quel est le délai d'appel (dix ou trente jours), il est nécessaire de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue. En l'espèce, le bailleur ayant requis l'application de la règle relative au cas clair (art. 257 CPC), le premier juge a statué en procédure sommaire selon les art. 252 ss CPC. Le délai d'appel est dès lors de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Déposé le 24 décembre 2012, l'appel l'a été en temps utile.

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). 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 (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC, p. 1265). 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 (CACI 14 mars 2011/12 c. 2 in JT 2011 III 43). En l'espèce, la pièce produite par l'appelant est irrecevable, puisqu'elle est antérieure à l'audience du premier juge du 6 décembre 2012, à l'occasion de laquelle il aurait pu la produire (art. 317 al. 1 let. b CPC).

E. 3

a) L'art. 257d CO prévoit que, 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 et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). L'avis comminatoire doit clairement mentionner, outre l'invitation à payer l'arriéré, le montant de l'arriéré lui-même, pas nécessairement chiffré, mais déterminable de manière certaine, en indiquant notamment les mois de calendrier impayés. Au besoin, l'avis précisera un décompte détaillé des loyers en souffrance (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, chap. 27, p. 666; Wessner, in Bohnet/ Montini, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, n. 17 ad art. 257d CO, pp. 229-230 et les réf. citées). b) Après approbation préalable par arrêté du 5 septembre 2001 du Conseil fédéral (FF 2001 p. 5508), le Conseil d'Etat du canton de Vaud a, par arrêté du 8 octobre 2001, entré en vigueur le 1^{er} décembre 2001 (FAO du 30 octobre 2001), déclaré de force obligatoire générale le contrat-cadre de baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du canton de Vaud (ci-après : RULV). Cette déclaration a été renouvelée par arrêté cantonal du 4 juin 2008 (AFCBD; RSV 221.317.1), entré en vigueur le 1^{er} août 2008 (FAO du 30 juin 2008), après approbation préalable par arrêté du Conseil fédéral du 25 juin 2008 (FF 2008 p. 5297). Les RULV régissent ainsi toutes les relations contractuelles en matière de baux à loyer dans le canton de Vaud, indifféremment de la date de signature des contrats et de la jonction ou non auxdits contrats d'une version des RULV. Les RULV ont au surplus un caractère semi-impératif. Seules les dérogations en faveur du locataire sont ainsi admissibles depuis le 1^{er} décembre 2001 (CREC I 5 juillet 2007/ 333; CVI, *Guide du propriétaire*, ch. 2.1.7.2; Lachat, *op. cit.*, pp. 102 et 310; Bieri, in Bohnet/Montini, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, n. 27 ad art. 257c CO). Aux termes de l'art. 7 RULV, le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire (al. 1). Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure (al. 2). Selon la jurisprudence de la cour de céans, l'art. 7 RULV est une faculté donnée au bailleur qui ne peut être exercée que dès le mois qui suit l'échéance du délai que celui-ci a imparti en vain au locataire pour s'acquitter du loyer arriéré. Le bailleur ne peut pas requérir immédiatement, par une mise en demeure à forme de l'art. 257d CO, le paiement du loyer par trimestre d'avance. Il doit procéder en deux temps, soit d'abord adresser une mise en demeure en cas de retard du paiement du loyer (avec ou sans la menace de la sanction du paiement des loyers par trimestre d'avance), puis communiquer au locataire sa volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance. Ce n'est qu'après cette dernière communication qu'il peut, si les loyers n'ont pas été acquittés trimestriellement d'avance, adresser l'avis comminatoire de l'art. 257d CO. La mise en demeure doit en outre être claire et distincte (CACI 13 janvier 2012/18 c. 3b/cc et réf.; CREC I 25 mars 2010/151, *Cahiers du bail* 2010 p. 141; CREC I 28 août 2007/420, résumé in *Cahiers du bail* 2007 p. 129).

E. 4

L'appelant conteste le congé qui lui a été signifié par la bailleresse, faisant valoir que le montant dû a été "acquitté régulièrement", par quoi on peut comprendre que le loyer mensuel a été payé chaque mois. Or, outre le fait que les paiements allégués n'ont pas été formellement établis par le locataire, l'avis comminatoire adressé à l'intéressé par la bailleresse portait sur le paiement du loyer d'un trimestre. Il convient ainsi de vérifier si la procédure prévue par l'art.

E. 7

al. 2 RULV a été respectée. Le 12 mars 2012, la bailleresse a mis le locataire en demeure de lui faire parvenir le loyer de mars 2012 par retour du courrier, à défaut de quoi le loyer serait requis par trimestre d'avance. Le 3 avril 2012, le locataire n'ayant pas versé le loyer de mars, la bailleresse a exigé le paiement d'un trimestre d'avance, indiquant que le bail serait résilié en cas de non paiement dans les trente jours des loyers des mois de mars à mai 2012. Ce courrier superposait deux démarches, à savoir l'exigence du paiement trimestriel et la sommation de payer, ce qui est contraire à la jurisprudence citée au c. 3b ci-dessus. Toutefois, la résiliation de bail adressée par la bailleresse au locataire le 6 juillet 2012 n'a pas été fondée sur cette sommation du 3 avril 2012, mais sur une sommation ultérieure du 1^{er} juin 2012, portant sur les loyers des mois de juin à août 2012. La procédure en deux temps exigée par la jurisprudence a donc été respectée, soit d'abord l'exigence du paiement par trimestre d'avance le 3 avril 2012, qui était valable, faisant suite à un avertissement du 12 mars 2012, puis la sommation du 1^{er} juin 2012, le loyer trimestriel n'ayant pas été versé. La sommation du 1^{er} juin 2012 a été régulièrement adressée au locataire par envoi recommandé. L'intéressé a été mis en demeure de s'acquitter de la somme de 3'210 fr., représentant l'arriéré de loyer pour la période du 1^{er} juin au 31 août 2012, dans un délai de trente jours, sous menace expresse d'une résiliation de bail. On ne se trouve pas dans le cas d'une commination peu claire (cf. notamment CACI 31 mai 2012/249), puisque le montant à payer pour éviter la résiliation était clairement indiqué. Seul le paiement de l'entier du loyer de ce trimestre dans ce délai permettait de régulariser la situation du locataire et non pas un paiement mensuel comme allégué par celui-ci. Au surplus, le locataire ne pouvait pas considérer qu'un paiement trimestriel d'avance ne lui était demandé qu'à une seule occasion et non pas de manière générale pour l'avenir. Comme l'a constaté le premier juge, le montant réclamé n'a pas été versé dans le délai comminatoire imparti. La bailleresse était dès lors autorisée à résilier le contrat conformément à l'art. 257d al. 2 CO. A cet égard, la jurisprudence a précisé que le bailleur est en droit de résilier le bail lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire (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). Cela étant, le bail litigieux a été valablement résilié par la bailleresse. 5. En définitive, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1. CPC, et l'ordonnance entreprise confirmée. Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause est renvoyée au premier juge afin qu'il fixe au locataire un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Lausanne, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties. Au regard du sort de l'appel, la requête d'assistance judiciaire formée par l'appelant en deuxième instance est rejetée (art. 117 let. b CPC). Compte tenu des circonstances, l'arrêt est rendu sans frais. N'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel, l'intimée n'a pas droit à des dépens de deuxième instance.