

VD_FINDINFO HC / 2013 / 220 vom 3. April 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-04-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___220

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 220 du 3 avril 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 220 del 3 aprile 2013

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO

Erwägungen

E. 1

a) 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 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 83 et les réf. citées; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1, JT 1994 I 205). En l'espèce, le loyer mensuel s'élève, acompte pour frais accessoires compris, à 3'380 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte. b) 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. La décision entreprise a été reçue par les locataires le 6 février 2013. Interjeté le 12 février 2013, 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.

E. 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, 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, 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; Tappy, JT 2010 III 115, p. 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 (ibidem, pp. 136-147).

E. 3

a) Les appelants font valoir qu'ils ont régularisé l'arriéré de loyer du mois de juin 2012 "entre temps". Ils soutiennent qu'un accord serait intervenu avec la gérance le 8 janvier 2013, aux termes duquel la gérance aurait renoncé à les expulser des locaux pour autant que le paiement du loyer soit régularisé jusqu'à la fin du mois de décembre 2012, ce qui serait le cas. Ils exposent que l'école de danse qu'ils exploitent dans les locaux loués regroupe une centaine d'élèves, dont certains paient leur écolage avec du retard, ce qui serait à l'origine de leur propre retard dans le paiement du loyer. Par ailleurs, les appelants se plaignent de nombreux désagréments liés à des travaux, à la présence de cafards dans les locaux et à de nombreuses incivilités dont ils seraient témoins dans la cour de l'immeuble. b) Aux termes de 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 trente jours au moins pour les baux commerciaux. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO). Une résiliation de bail qui ne respecte pas le délai de l'art. 257d al. 2 CO produit effet pour le prochain terme pertinent (art. 266a al. 2 CO par analogie; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 670). c) En l'espèce, les appelants n'établissent nullement que la bailleresse intimée aurait renoncé à les expulser. Quant aux défauts dont ils font état, outre le fait qu'ils ne sont pas prouvés, ils ne sont de toute manière pas susceptibles de remettre en cause une résiliation pour défaut de paiement, dès lors que les locataires n'ont pas invoqué la compensation dans le délai comminatoire, ni consigné le loyer. Les appelants ont été mis en demeure, par plis recommandés du 18 juin 2012 reçus le lendemain, de payer le loyer du même mois dans un délai de trente jours. S'ils soutiennent s'être acquittés de ce loyer "entre temps", les appelants ne précisent pas quand le paiement serait intervenu et ne produisent aucune pièce à cet égard. Dès lors qu'il n'est pas établi que le paiement du loyer en souffrance est intervenu dans le délai comminatoire, il y a lieu de retenir que le bail a été valablement résilié le 30 juillet 2012, les formules officielles de résiliation de bail ayant été adressées séparément à chacun des locataires. Les plis recommandés ont été retirés à la poste le 2 août 2012, de sorte que le délai de trente jours commençait à courir le 3 août pour la fin d'un mois et venait donc à échéance le 30 septembre 2012. Le contrat de bail a ainsi valablement pris fin pour le 30 septembre 2012, de sorte que la bailleresse était fondée à requérir l'expulsion des locataires le 30 octobre 2012. Quant à l'application, par le premier juge, de la procédure sommaire relative aux cas clairs, elle ne prête pas le flanc à la critique. Les griefs des appelants doivent en conséquence être rejetés.

E. 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 aux locataires, 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 200 fr. (art. 62 al. 3

et 69 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 CPC).

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