

VD_FINDINFO HC / 2013 / 267 vom 26. April 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-04-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___267

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 267 du 26 avril 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 267 del 26 aprile 2013

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO

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 (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) 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, l'appelant ayant saisi la Commission de conciliation pour une annulation de congé et les deux loyers mensuels nets s'élevant à 2'097 fr. (1'008 fr. + 1'089 fr.), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). En outre, 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

a) L'appel 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 peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43). 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 les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43). En l'espèce, la citation à comparaître du 9 janvier 2013 produite par l'appelant figure au dossier de première instance et n'est donc pas nouvelle. Le commandement de payer du 19 février 2013 adressé par l'appelant à [...] est recevable dès lors qu'il ne pouvait être produit en première instance.

E. 3

L'appelant soutient que la première citation à comparaître lui demandait de se présenter le 15 février 2013 et qu'il n'a pas ouvert le second courrier du juge de paix, étant sûr que celui-ci contenait des « documents de référence » pour la séance du 15 février 2013. Il affirme que c'est en ouvrant la deuxième lettre avant l'audience du 15 février 2013 qu'il s'est rendu compte qu'il était convoqué pour le 1^{er} février 2013. L'appelant se méprend sur l'ordre des citations à comparaître. En effet, celles-ci ont été fixées dans le sens inverse de ce qu'il allègue : la première citation du 9 janvier 2013 ne le convoquait pas pour le 15 février 2013, mais pour le 1^{er} février 2013, et la seconde citation du 10 janvier 2013 ne le convoquait pas pour le 1^{er} février 2013, mais pour le 15 février 2013, en indiquant expressément en caractères gras et soulignés que la nouvelle date remplaçait la première. Les faits que l'appelant n'ait volontairement pas ouvert un des deux courriers et qu'il n'ait pas lu que la citation du 15 février 2013 remplaçait celle du 1^{er} février 2013 lui sont imputables à faute. Force est dès lors de constater que le locataire a été valablement cité à comparaître à l'audience du Juge de paix du 15 février 2013.

E. 4

a) Aux termes de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), 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 30 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 30 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, des 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*, 2^e éd., Lausanne 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 [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme], p. 196 et références). b) En l'espèce, il est constant que l'appelant n'a pas payé l'arriéré de loyers dans le délai de trente jours imparti. L'art. 257d CO donnait dès lors le droit à l'intimé de résilier les deux baux moyennant un délai de 30 jours, ce qu'il a fait valablement le 26 septembre 2012 pour le 30 novembre 2012. L'argument de l'appelant selon lequel il a beaucoup de matériel à déménager n'y change rien. Par ailleurs, l'expulsion a été requise en temps opportun, soit après l'expiration du bail au 30 novembre 2012 (Lachat, op. cit., note infrapaginale 88, p. 816). Au demeurant, en soutenant que des clients

peu scrupuleux sont responsables de la situation et que la perte des locaux commerciaux le mettrait définitivement « sur le carreau », l'appelant fait valoir des motifs humanitaires qui n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, mais peuvent être pris en considération au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité.

E. 5

Au vu de ce qui précède, 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 doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux concernés. Les frais judiciaires de deuxième instance sont 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]) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). N'ayant pas été invité à se déterminer, l'intimé n'a pas droit à des dépens.

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