

# VD\_FINDINFO HC / 2013 / 31 vom 14. Januar 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-01-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2013\\_\\_\\_31](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___31)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 31 du 14 janvier 2013

IT: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 31 del 14 gennaio 2013

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 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, à compte pour frais accessoires compris, à 1'597 fr., et il ressort des conclusions prises par l'appelante que celle-ci souhaite le maintien du bail, conclu pour une durée indéterminée. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel. 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 14 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.

### E. 2

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"). 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) L'appelante fait valoir que la mise en demeure que la bailleresse lui a adressée le 2 juillet 2012 portant sur les loyers de juin et juillet 2012 était prématurée en ce qui concerne ce dernier loyer, relevant que depuis 1998, elle a souvent payé le loyer autour du cinquième jour du mois, sans protestation de la bailleresse quant à cette échéance. Portant sur un montant disproportionné, ladite mise en demeure serait inefficace et la cause ne relèverait pas du cas clair au sens de l'art. 257 CPC. En outre, l'appelante serait membre de la société coopérative, raison pour laquelle la bailleresse ne pouvait pas résilier le bail sans l'avoir exclue préalablement de la société. Enfin, l'appelante précise que tous les loyers sont à jour.

b) Il convient de relever préalablement que, bien qu'invitée par le premier juge à se déterminer – et à produire toute pièce utile –, dans un délai au 23 novembre 2012, sur la requête de sa partie adverse conformément à l'art. 253 CPC, avec indication des conséquences en cas de défaut, l'appelante n'a pas réagi, préférant s'adresser à la Commission de conciliation par requête du 12 novembre 2012 que cette dernière a déclaré irrecevable pour cause de tardiveté. Il s'ensuit que, à défaut de déterminations et de pièces produites au dossier de première instance, les allégations de fait invoquées par l'appelante à l'appui de ses moyens ne peuvent être prises en considération dans le cadre du présent recours. On doit bien plutôt se référer aux seules pièces produites par la partie requérante à l'appui de sa requête d'expulsion, d'où il résulte notamment que la bailleresse a adressé à la locataire deux mises en demeure successives, l'une du 11 juin 2012 et l'autre du 2 juillet suivant, qui faisaient elles-mêmes apparemment suite à des précédents retards de la locataire dans le versement des loyers. Si l'on en croit l'intimée, l'appelante n'a payé son loyer de juin 2012 que le 2 août 2012. Ainsi, lors de la mise en demeure du 2 juillet 2012, les loyers de juin et de juillet 2012 étaient en souffrance. Aux termes du chiffre 3 du bail, le loyer était payable d'avance, soit au début du mois courant, dans la mesure où le loyer était dû par mois. Au demeurant, le fait que le loyer serait actuellement à jour, comme le soutient l'appelante, est sans pertinence pour l'issue du présent appel. Quant à la qualité de membre de la société coopérative invoquée par l'appelante, il s'agit là d'un fait qui ne ressort pas des pièces au dossier. Comme exposé ci-dessus, l'allégation nouvelle portant sur un tel fait n'a pas à être prise en compte. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner le moyen relatif à l'exclusion préalable de la société dont se prévaut l'appelante. Le moyen serait de toute manière infondé au vu de la jurisprudence fédérale (ATF 136 III 65 c. 2.4.2) qui retient qu'il n'est pas nécessaire d'exclure le coopérateur de la société coopérative avant de résilier le bail. En outre, des retards de paiement constituent une violation de la clause de fidélité prévue par l'art. 866 CO permettant une exclusion de la société coopérative pour justes motifs (ATF 136 III 65 c. 2.5 s'agissant du manque persistant d'égards envers les voisins; Higi, Zürcher Kommentar, n. 67 ad rem. prélim. ad art. 266 – 266o CO). Quant à la prétendue tolérance de la bailleresse à l'égard des retards de paiement du loyer, elle n'est pas établie. Au contraire, la bailleresse avait déjà fait parvenir le 11 juin 2012 une précédente commination. Pour le surplus, le montant de l'arriéré réclamé dans la dernière mise en demeure n'ayant pas été intégralement réglé dans le délai imparti à la locataire, la notification de résiliation de bail telle qu'intervenue à l'échéance du délai de trente jours apparaît justifiée, de sorte que la requête d'expulsion était fondée, comme l'a admis à juste titre le premier juge dans la procédure en cas clair de l'art. 257 CPC.

#### **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 à la locataire, 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 de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). 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.