

VD_FINDINFO HC / 2013 / 428 vom 7. August 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-08-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___428

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 428 du 7 août 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 428 del 7 agosto 2013

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, LOYER, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ, TERME COMMUNICATOIRE, SOMMATION | 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 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). En l'espèce, le loyer mensuel s'élève, à compte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires inclus, à 1'500 fr., et il ressort des motifs exposés 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., 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 est de dix jours. Interjeté le 13 juin 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

Selon l'art. 70 CPC, qui traite de la consorité nécessaire, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnés conjointement (al. 1). Les actes de procédure accomplis en temps utile par l'un des consorts valent pour ceux qui n'ont pas agi, à l'exception des déclarations de recours (al. 2). Ainsi, toute remise en cause d'une décision finale ne peut être valablement opérée si les consorts n'agissent pas (séparément ou non) tous en temps utile (Jeandin, Code de procédure commenté, Bâle 2011, n. 14 ad art. 70). Dès lors que trois colocataires sont titulaires du contrat de bail, il convient de se demander si l'appel, déposé uniquement par une colocataire, est recevable. En matière de contestation de loyer, des colocataires, même conjoints, forment une consorité nécessaire de sorte qu'ils doivent agir ensemble (ATF 136 III 431). S'agissant d'une résiliation d'un bail, l'ATF 118 II 168 – auquel se réfère l'ATF 136 III 431 précité – retient que si des époux sont bien colocataires solidaires et disposent tous deux d'un droit sur la chose louée, cela ne signifie pas pour autant que ce droit ne puisse être exercé que conjointement. Cet arrêt a par

ailleurs relevé que si la faculté de contester individuellement le congé est accordée à l'époux non locataire, elle doit être reconnue aussi au conjoint qui est locataire (ATF 118 II 168). La jurisprudence n'a pas encore tranché la question de savoir si cette faculté doit être étendue aux colocataires non mariés et la doctrine paraît divisée sur ce point (Lachat, *Le bail à loyer*, 2e éd., Lausanne 2008, pp. 72-73 et réf. citées), certains auteurs admettant une ratification ultérieure par le colocataire qui n'a pas agi ou envisageant d'attirer à la procédure ledit colocataire. (cf. Weber, *Basler Kommentar*, Bâle 2011, n. 2 ad art. 271-271a CO). En l'occurrence, la question de savoir si l'appelante pouvait agir individuellement peut être laissée ouverte, de même que celle de savoir s'il y avait lieu d'impartir un délai aux deux autres colocataires pour ratification, dès lors que l'appel doit de toute manière être rejeté pour les motifs qui suivent.

E. 3

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").

E. 4

a) L'appelante fait valoir que la procédure n'est pas justifiée dès lors qu'elle a été locataire pendant huit ans et qu'elle a réussi à ce jour à régler la totalité des arriérés de loyer, ainsi que les frais administratifs. Elle expose également que le retard n'était pas dû à une négligence mais à une hospitalisation suivie d'un traitement en milieu résidentiel. 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, *op. cit.*, 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

considérerait 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'appelante ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement du loyer. Même si elle n'a pas retiré l'avis comminatoire du 15 août 2012, on doit retenir que celui-ci a été reçu le septième et dernier jour du délai de garde postal (ATF 137 III 208 c. 3.1.3; ATF 119 II 47, JT 1994 I 205), soit le 23 août 2012. Le délai de trente jours a ainsi commencé à courir le 24 août 2012 et est arrivé à échéance le 23 septembre 2012, sans que l'intéressée ne s'acquitte du loyer litigieux. L'hospitalisation alléguée par l'appelante ne lui est d'aucun secours dès lors qu'elle pouvait charger un tiers de retirer son courrier, voire d'effectuer le paiement en son nom (CREC I 23 septembre 2010/503 ; Lachat, op. cit. p. 668). Ne s'acquittant plus de son loyer, elle devait s'attendre à se voir notifier un avis comminatoire. De plus, les colocataires A.Q._____ et B.Q._____ ont bien retiré l'avis comminatoire qui leur était adressé. A supposer que l'appelante ait effectivement été hospitalisée, il leur incombait d'intervenir ou à tout le moins de la prévenir. De toute manière, cette hospitalisation n'a pas été invoquée en première instance et l'appelante n'a pas produit un quelconque justificatif sur ce point, notamment lors de l'audience du 24 avril 2013. Ce moyen de fait se révèle dès lors tardif et il doit être écarté, en application de l'art. 317 al. 1 let. a et b CPC. 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 10 octobre 2012 pour le 30 novembre 2012. Par ailleurs, l'expulsion a été requise le 27 février 2013, 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'appelante ait finalement réglé son arriéré de loyer après la résiliation de bail. 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, l'appelante a fini de s'acquitter de l'arriéré de loyer, qui s'élevait au total à 3000 fr. 30, au mois de décembre 2012, soit plus de deux mois après l'échéance du délai comminatoire. Au regard des principes jurisprudentiels rappelés ci-dessus, il n'apparaît pas que le congé donné le 10 octobre 2012 soit abusif. Dès lors, il n'est pas annulable au sens de l'art. 271 al. 1 CO et

déploie tous ses effets. e) Enfin, en invoquant le fait que son fils, dont elle s'occupe, n'a pas à subir les conséquences de la présente procédure, l'appelante 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 (cf. c. 4b supra).

E. 5

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'appelante 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]), sont mis à la charge de l'appelante (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).

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