

VD_FINDINFO HC / 2013 / 732 vom 18. November 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-11-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___732

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 732 du 18 novembre 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 732 del 18 novembre 2013

Regeste

BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE, SOMMATION DE PAYER | 257d al. 1
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 cas de litige relatif à une prolongation du bail, la valeur litigieuse correspond à la totalité du loyer et des charges qui seraient dus entre le moment où le Tribunal a statué et l'échéance de la prolongation de bail demandée (TF 4A_552/2009 du 1^{er} février 2010 c. 1.1 et les arrêts cités). En l'espèce, l'appelante a conclu à une prolongation de bail de six mois. Compte tenu des loyers et des charges s'élevant à 2'420 fr. au total, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. En outre, interjeté dans les dix jours s'agissant d'une procédure sommaire (art. 257 ss et 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, le certificat médical du 22 août 2013 produit par l'appelante aurait pu l'être en première instance, de sorte qu'il est irrecevable. En revanche, les lettres des 9 et 16 octobre 2013 de l'Etablissement vaudois

d'accueil des migrants (ci-après : EVAM) et du Centre social régional de l'Ouest lausannois respectivement sont recevables, car postérieures à l'ordonnance attaquée.

E. 3

a) L'appelante fait valoir que sa santé est très délicate, qu'elle a la charge de deux enfants et qu'elle s'est adressés à l'EVAM qui prend en charge une partie de son loyer. En revanche, elle reconnaît qu'elle doit le montant des impayés tels qu'exposés dans l'ordonnance d'expulsion. 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 et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un 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). En outre, si l'état de santé d'un locataire doit être pris en considération dans le cadre d'une prolongation du bail (Lachat, op. cit., chap. 30, p. 775), il n'en va pas de même dans la procédure en expulsion fondée sur l'art. 257d CO, où toute prolongation est précisément exclue (cf. art. 272a al. 1 let. a CO). c) En l'espèce, l'appelante n'a pas payé l'arriéré de loyers dans le délai de trente jours imparti, lequel a commencé à courir le 27 avril 2013, soit le lendemain de la date à laquelle l'intéressée a retiré la mise en demeure à la poste, et est arrivé à échéance le 26 mai 2013. L'intimée était par conséquent fondée à résilier les baux à loyer concernés dans les trente jours, ce qu'elle a fait valablement par formule officielle du 27 mai 2013 pour le 30 juin 2013. Par ailleurs, l'expulsion a été requise en temps opportun, soit après l'expiration des baux à loyer au 30 juin 2013 (Lachat, op. cit., note infrapaginale 88, p. 816). Les moyens allégués par l'appelante ne sont pas susceptibles de faire obstacle au droit conféré au bailleur de résilier les contrats de bail en application de l'art. 257d CO, au vu de la jurisprudence susmentionnée. Au demeurant, on notera que l'appelante a d'ores et déjà bénéficié d'une prolongation de fait de quelques semaines et obtiendra en sus un nouveau délai pour obtempérer en raison de l'effet suspensif lié à son appel.

E. 4

En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise 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, 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 sont arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

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