

# VD\_FINDINFO HC / 2013 / 738 vom 19. November 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-11-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2013\\_\\_\\_738](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___738)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 738 du 19 novembre 2013

IT: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 738 del 19 novembre 2013

## Regeste

BAIL À LOYER, DEMEURE DU DÉBITEUR, RÉSILIATION ANTICIPÉE | 257d CO, 308 al. 1 let. a CPC (CH), 308 al. 2 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue 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 consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83; TF 4A\_634/2009 du

### E. 1.2

L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, le bailleur a requis la protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire, le délai d'appel est de dix jours. L'appel est ainsi interjeté en temps utile, l'acte ayant été déposé dans les dix jours qui ont suivi la notification de l'ordonnance querellée. 2. 2.1 L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). 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 (HohI, Procédure civile, tome II, 2 e éd., Berne 2010, n. 2399). 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 (HohI, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489). 2.2 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 de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les références citées). Il incombe ainsi au plaideur qui désire invoquer les faits ou moyens de preuve nouveaux devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, si bien qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas les avoir invoqués ou produits devant la première instance (Jeandin, op. cit., n. 8 ad. art 317 CPC). En l'espèce, l'appelant a produit un lot de pièces. Les correspondances du 4 avril 2012, 8 avril 2013, 18 juin 2013 et 13 septembre 2013 ont déjà été produites en première instance; elles ne sont ainsi pas nouvelles de sorte qu'il n'y a pas lieu de statuer sur leur recevabilité. Le courrier du 18 octobre 2013 adressé par le conseil de l'appelant au Service de prévoyance et d'aide sociale est irrecevable dès lors que l'appelant n'a pas démontré en quoi les conditions d'application de l'art. 317 al. 1 CPC seraient réunies.

### **E. 3**

mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, le loyer mensuel des locaux d'habitation s'élève à 840 fr., de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte.

#### **E. 3.1**

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 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, p. 196 et références).

#### **E. 3.2**

L'appelant soutient qu'il serait prématuré de l'expulser car la procédure de recours relative au retrait des prestations du revenu d'insertion n'est pas terminée. Il fait valoir que s'il obtient gain de cause, le CSR de Nyon-Rolle devra payer tous les arriérés de loyer, ainsi que

les futurs loyers. Il ressort du contrat de bail du 9 janvier 2013 que le loyer devait être payé par le CSR de Nyon, tant que le locataire bénéficierait de l'aide dudit CSR. Selon les déterminations du 18 juin 2013 de l'appelant adressées au Service de prévoyance et d'aide sociales, les prestations du revenu d'insertion ont apparemment été suspendues dès janvier 2013, puis supprimées selon décision du 8 janvier 2013. Dès lors que le CSR avait cessé le paiement du loyer, il appartenait à l'appelant, en sa qualité de locataire, de régler personnellement ses loyers, ce qu'il n'a pas fait. Le fait qu'une procédure de recours ait été initiée à l'encontre de la décision du CSR ne le dispensait en particulier pas d'une telle obligation. Cela étant, l'appelant n'a pas réglé l'arriéré de loyer dans le délai imparti par l'avis comminatoire qui lui a été adressé le 15 avril 2013. 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 14 juin 2013 pour le 31 juillet 2013. Par ailleurs, l'expulsion a été requise le 5 août 2013, soit après l'expiration du bail (Lachat, le bail à loyer, 2<sup>e</sup> éd., Lausanne, 2008, note infrapaginale 88, p. 816). Enfin, il importe peu que, en cas d'admission du recours contre la décision de suppression du revenu d'insertion, le CSR soit cas échéant amené à régler rétroactivement les loyers dus, dès lors que le paiement des arriérés après l'échéance du délai comminatoire reste sans influence sur la validité du congé. Mal fondé, le grief doit ainsi être rejeté.

#### **E. 4**

En conclusion, l'appel, mal fondé, doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance querellée confirmée. La cause sera renvoyée au juge de première instance afin qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. L'appel étant d'emblée dépourvu de toute chance de succès, la requête d'assistance judiciaire de l'appelant doit être rejetée (art. 117 let. b CPC). 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'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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