

VD_FINDINFO HC / 2013 / 769 vom 28. November 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-11-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___769

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 769 du 28 novembre 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 769 del 28 novembre 2013

Regeste

BAIL À LOYER, RÉILIATION ANTICIPÉE, DEMEURE DU DÉBITEUR, SOMMATION DE PAYER, PRINCIPE DE LA BONNE FOI | 257d al. 2 CO, 257d CO, 271 al. 1 CO, 271 CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) 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 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, le loyer, acompte de charges compris, s'élevant à 970 fr. par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). b) 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 16 octobre 2013, alors que l'ordonnance attaquée avait été distribuée à l'appelant le 7 octobre 2013, l'appel a été déposé en temps utile, par une partie qui y a par ailleurs intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte qu'il est recevable à la forme. c) Compte tenu des moyens développés dans l'appel, on doit comprendre que, bien que les conclusions soient en annulation de l'ordonnance, l'appel tend en réalité à la réforme de l'ordonnance en ce sens que l'expulsion de l'appelant n'est pas ordonnée. Il doit en effet être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, les conclusions devant être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 c. 6.2; TF 5A_855/2012 du 13 février 2013 c. 3.3.2; TF 5A_713/2012 du 15 février 2013 c. 4.1; TF 5A_621/2012 du 20 mars 2013, liquidation du régime matrimonial).

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 pièces 100, 102 et 103 figurent déjà au dossier, de sorte que la question de leur recevabilité ne se pose pas. Les pièces destinées à prouver des paiements dans le délai comminatoire sont recevables en appel, au titre non pas d'exception à l'irrecevabilité des nova mais de sanction du fait que la bailleuse n'a pas révélé au juge de paix le paiement effectué auprès de l'office des poursuites (CACI 13 mai 2011/83; CACI 1^{er} octobre 2013/513). La pièce 101 est dès lors recevable.

E. 3

a) Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies: l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 c. 3; JT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 I 123 c. 2.1.2; ATF 138 III 620 c. 5.1.2). 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). Ainsi, lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit 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 a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). c) En l'espèce, il n'est pas contesté que l'avis comminatoire impartit le 17 avril 2013 pour régler le mois d'avril 2013 a été notifié à l'appelant le 18 avril 2013, de sorte que le délai de 30 jours, échéant le samedi 18 mai 2013, a été reporté au mardi 21 mai 2013, compte tenu du lundi de Pentecôte. L'appelant a versé un montant de 2'910 fr., couvrant notamment l'arriéré, crédité sur le compte du bailleur le 27 mai 2013, selon le décompte individuel du locataire produit au dossier. Il soutient que la preuve du paiement tardif incombait au bailleur et qu'il n'est pas exclu que le montant en question ait été crédité avant le 27 mai 2013. Le moyen frise la témérité. D'une part, l'appelant n'a pas contesté en première instance le décompte du locataire produit par le bailleur. Ensuite, il lui incombait de toute manière d'établir la date de son paiement. C'est en effet à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée — et objecte ainsi le fait qu'elle est éteinte — de prouver cette exécution (ATF 128 III 271, JT 2003 I 606 c. 2a/aa). Il appartient ainsi au débiteur de prouver l'extinction de son obligation, notamment par paiement (art. 8 CC; Schmid, Basler Kommentar, n. 58 ad art. 8 CC; Deschenaux, Traité de droit privé suisse, II, n. 1 p. 240 et réf.). Or, loin d'apporter la preuve d'un paiement dans le délai comminatoire, la pièce 101 produite en appel prouve que l'appelant a effectivement viré le montant de 2'910 fr. le 27 mai 2013, comme cela figure par ailleurs dans le décompte du bailleur.

E. 4

a) Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271 a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 c. 2.4). En particulier, la jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et réf.). Elle a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2), mais que tel n'était pas le cas lorsque le retard était de plus de deux semaines (TF 4A_493/2007 du 4 février 2008 c. 4.2.5). La doctrine et la jurisprudence vaudoise considèrent qu'un paiement intervient peu de temps après l'échéance des délais comminatoires lorsqu'il est effectué un ou deux jours plus tard (Lachat, *Le bail à loyer*, p. 672; Wessner, in *Droit du bail à loyer — Commentaire pratique*, n. 43 ad art. 257d CO; CACI 5 avril 2011/30), mais non six jours plus tard (CACI 14 septembre 2011/25 1, in *CdB* 2012 p. 25) ou huit jours plus tard, alors même que le délai comminatoire incluait les fêtes de fin d'année (CACI 2 octobre 2013/518). Par ailleurs, un congé donné en vertu de l'art. 257d CO alors que le locataire s'est acquitté de l'arriéré de loyer deux ou trois jours, voire un jour après l'expiration du délai comminatoire n'est pas abusif lorsque le locataire ne s'est pas toujours acquitté ponctuellement du loyer jusqu'alors (TF 4A_209/2009 du 3 juin 2009, in *CdB* 2010 p. 57; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2.3). b) En l'espèce, l'arriéré a été réglé six jours après l'échéance du délai comminatoire, alors même que le locataire ne s'était pas toujours acquitté ponctuellement de son loyer arriéré. Il avait en effet dû être averti le 26 février 2013 et un ultime délai lui avait été fixé pour régler dans les cinq jours les loyers de janvier et février 2013, le bailleur se réservant la faculté d'exiger le paiement du loyer par trimestre d'avance, si cela devait se reproduire. Le congé n'est donc pas contraire aux règles de la bonne foi. Ainsi, le locataire n'ayant pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in *CdB* 3/97 pp. 65 ss).

E. 5

L'appelant invoque encore ses difficultés à trouver un emploi rémunéré à côté de ses études et le fait qu'il devrait achever son master en février 2014. De tels motifs 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 du 27 février 1997 précité c. 2b, in *CdB* 3/97 p. 68; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, *Le bail à loyer*, 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 la 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 réf.). En l'espèce, le délai de près d'un mois fixé par l'ordonnance ne prête pas le flanc à la critique. Au surplus, l'appelant obtiendra un nouveau délai pour obtempérer en raison de l'effet suspensif lié à son appel et bénéficiera ainsi d'une prolongation de fait de plusieurs semaines.

E. 6

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Compte tenu de 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, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 100 fr. (art. 62 al. 3, 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) seront supportés par l'appelant conformément à l'art. 106 al. 1 CPC. Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée de se déterminer sur l'appel.

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