

# VD\_FINDINFO HC / 2013 / 823 vom 12. Dezember 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-12-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2013\\_\\_\\_823](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___823)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 823 du 12 décembre 2013

IT: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 823 del 12 dicembre 2013

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, TERME COMMUNICATOIRE, SOMMATION, RETARD, RÉSILIATION | 257d CO, 257 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 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 en l'occurrence sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix rejetant 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 (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83 et les réf. citées). En l'espèce, le loyer mensuel s'élève, acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires inclus, à 1'700 fr. depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et 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 en temps utile, par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

### E. 2

La conclusion en constatation de la validité de la résiliation de bail pour le 31 mars 2013 est nouvelle, partant irrecevable. Elle est également irrecevable faute d'intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dès lors que les appelants disposent d'une action condamnatoire, soit en expulsion, qu'ils exercent également (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 13 ad art. 88 CPC). Les autres conclusions sont recevables.

### E. 3

a) 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"). 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 de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf. citées). En l'espèce, les pièces 2 à 7 produites par les intimés sont nouvelles et partant irrecevables dès lors qu'elles auraient pu être produites en première instance déjà. De toute manière, elles ne sont pas déterminantes pour le sort de la cause comme exposé ci-dessous.

#### **E. 4**

Les appelants considèrent que le premier juge aurait dû appliquer la procédure dite des cas clairs au sens de l'art. 257 CPC. a) Selon cette disposition le tribunal admet l'application de la procédure sommaire à condition que, d'une part, l'état de fait ne soit pas litigieux, ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a), et que, d'autre part, la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). La jurisprudence et la doctrine admettent que l'expulsion du locataire peut être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées, l'expulsion étant d'ailleurs l'un des exemples d'application de la procédure des cas clairs les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 c. 3.1.1 et les réf. citées). 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 III 123 c. 2.1.2; ATF 138 III 620 c. 5.1.2). b) Selon l'art. 257d al. 1 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. L'art. 257d al. 2 CO précise que, faute de paiement dans ce délai, 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. 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). 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 notamment 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 les 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 2011/251, in *CdB* 2012 p. 25) ou huit jours plus tard lors même que le délai comminatoire incluait les fêtes de fin d'année (CACI 2 octobre 2013/518, confirmé par TF 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013). Le locataire, qui ne règle pas l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, est en demeure et doit 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 avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in *CdB* 3/97 pp. 65 ss). c) Il est établi que l'arriéré d'un mois de loyer n'a été versé que seize jours après l'échéance du délai comminatoire. On ne saurait dès lors considérer qu'il n'a été réglé que très peu de temps après l'expiration de ce délai. Le premier juge a cependant retenu que la tardiveté du paiement était due à des circonstances particulières, à savoir un décès subit dans la famille de la locataire (recte: du locataire), qui a contraint les locataires à se rendre à l'étranger en urgence; que, depuis lors, la situation a été remise à jour et que, les locataires ayant la charge de quatre enfants mineurs, une expulsion les mettrait dans une situation extrêmement délicate et précaire, de sorte que l'on ne saurait juger de la disproportion des intérêts en présence dans le cadre de la procédure sommaire en cas clair. Dans leur réponse les intimés ne soutiennent plus qu'ils auraient dû se rendre en urgence à l'étranger durant le délai comminatoire, ce qui les aurait empêché de s'acquitter à temps de l'arriéré. Ils admettent au contraire que ce décès est survenu en juin 2012, soit plusieurs mois avant l'envoi de la sommation du 21 décembre 2012. Ils font valoir qu'ils ont dû supporter des frais inattendus liés à ce décès (frais de voyage et frais funéraires), de sorte qu'ils n'auraient pu régler le loyer du mois de juillet 2012 avant le mois de février 2013. Le fait d'invoquer une situation financière précaire, même liée à un décès, n'est pas susceptible de consacrer une disproportion manifeste des intérêts au sens de la jurisprudence précitée. Cela est d'autant moins le cas que les locataires, à suivre leur version des faits, ont disposé de plusieurs mois pour régler le loyer arriéré. Au vu du dossier, ils n'ont en outre jamais pris contact avec la partie bailleuse pour tenter d'obtenir d'éventuelles facilités de paiement et n'ont pas réagi à la sommation, qu'ils n'ont d'ailleurs pas même retirée. Quant aux difficultés liées à l'expulsion d'une famille avec quatre enfants mineurs, 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 les réf). C'est dès lors à tort que le premier juge a nié l'existence d'un cas clair, au vu de la jurisprudence précitée, qui est sans équivoque.

#### **E. 5**

En conclusion, l'appel doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens qu'ordre est donné aux intimés de quitter et rendre libres les locaux litigieux, et qu'à défaut, ils y seront contraints par la force selon les règles de l'art. 343 al. 1 let. d CPC, la cause étant renvoyée au premier juge afin que celui-ci fixe un délai aux locataires pour s'exécuter. Vu l'issue du litige (art. 106 al. 1 CPC), les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 300 fr., sont mis à la charge des locataires, qui verseront aux bailleurs la somme de 900 fr. (art. 11 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]) à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais de première instance. De même, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des intimés, qui verseront aux appelants la somme de 700 fr. (art. 12 TDC) à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC).

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