

VD_FINDINFO HC / 2014 / 14 vom 6. Januar 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-01-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___14

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 14 du 6 janvier 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 14 del 6 gennaio 2014

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, LOGEMENT DE LA FAMILLE | 169 CC, 257d CO, 266m CO, 266n 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 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 loyers. 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 (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, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

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. En l'espèce, la partie bailleuse a déposé une requête en cas clair et le premier juge a fait application de cette procédure. L'ordonnance ayant dès lors été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Ce délai a été respecté et il convient d'entrer en matière sur l'appel.

E. 2

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, 2 e éd., 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, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

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). Ainsi, lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CC, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF 7 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). Lorsque la chose louée sert de logement de famille (art. 169 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210] et art. 266m in limine CO), le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d CO) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint (art. 266n CO) ; cette règle est également applicable lorsque les deux époux sont titulaires du bail (Higi, Zürcher Kommentar, Zurich 1995, n. 36 ad art. 266m-266n CO ; TF 4A_125/2009 du 2 juin 2009 c. 3.4.1, in CdB 2009, p. 105). Par envoi séparé, il faut entendre l'expédition à chaque époux, sous deux plis distincts, du délai comminatoire pour s'acquitter des arriérés de loyers (art. 257d CO) ou de la formule officielle de congé prescrite par l'art. 266l al. 2 CO ; si la partie qui donne le congé ne respecte pas les prescriptions de forme des art. 266l à 266n CO, le congé est nul (art. 266o CO ; TF 4A_125/2009 du 2 juin 2009 c. 3.4.1, in CdB 2009, p. 105). Le moyen peut être soulevé à n'importe quel stade de la procédure, y compris devant le juge de l'expulsion (CACI 5 avril 2011/30 c. 3b ; CACI 1^{er} octobre 2012/450 c. 3b ; CACI 4 septembre 2013/449 c. 6.2; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux,

E. 3.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que la partie locataire a été dûment mise en demeure de payer les loyers impayés, qu'elle ne l'a pas fait dans le délai imparti et que la partie bailleuse a résilié le bail en respectant les délais. L'ordonnance querellée ne prête ainsi pas le flanc à la critique sur ce point. Cela étant, la partie locataire soutient en appel que la sommation et la résiliation ne seraient pas valables faute d'avoir été adressées également à celui qui était son mari depuis le [...] 2013. L'appelante est seule titulaire du bail et elle ne prétend pas avoir informé l'intimée du fait qu'elle s'était mariée le [...] 2013, ni du fait que l'appartement qu'elle louait depuis l'année 2000 serait devenu son logement de famille. Elle ne prétend pas non plus avoir invoqué ce fait devant le juge de l'expulsion. C'est seulement dans le cadre de son appel qu'elle invoque pour la première fois son mariage, en produisant un certificat de famille qui atteste effectivement qu'elle s'est mariée le [...] 2013 avec A.H._____. Or en appel, 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). En effet, dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance ; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 c. 3.1 et les références citées, in SJ 2013 I 311). Ces exigences s'appliquent également aux litiges soumis à la maxime inquisitoire (ATF 138 III 625 c. 2.2). Dès lors que l'appelante aurait pu, en faisant preuve de la diligence requise, invoquer devant le premier juge le fait qu'elle s'était mariée le [...] 2013 et que l'appartement de [...] constituait son logement de famille, il ne peut être tenu compte de ce fait en appel. Au regard de l'état de fait soumis au premier juge, l'ordonnance entreprise échappe à la critique et ne peut qu'être confirmée. De toute manière, l'appel aurait dû être rejeté même si la pièce établissant le mariage avait été recevable en appel. En effet, il a été jugé que le locataire qui déplace le logement de la famille sans informer le bailleur commet un abus de droit en se prévalant de la nullité du congé sur la base de l'art. 266o CO (ATF 137 III 208 c. 2.5). Il doit en aller de même pour le locataire qui n'a pas informé le bailleur de son mariage survenu en cours de bail.

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. 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, 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]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (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 et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure d'appel (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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