

VD_FINDINFO HC / 2014 / 269 vom 3. April 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-04-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___269

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 269 du 3 avril 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 269 del 3 aprile 2014

Regeste

PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ, BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE, RÉSILIATION | 257d CO, 317 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 (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 l'espèce, les loyers mensuels, charges comprises, s'élèvent à 1'049 fr. pour l'appartement et à 70 fr. pour la place de parc. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272]). 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 11 mars 2014, alors que l'ordonnance attaquée avait été distribuée aux appelants le 8 mars 2014, l'appel a été déposé en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte qu'il est recevable. c) Compte tenu des moyens développés dans l'appel, on doit comprendre que les conclusions, telles que formulées par l'appelant, tendent à la réforme de l'ordonnance attaquée, en ce sens que les baux sont maintenus et que l'expulsion n'est pas ordonnée. On doit dès lors entrer en matière sur ces conclusions, même formellement déficientes, puisque la lecture de la motivation permet de comprendre 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

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).

E. 3

En application de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que si deux conditions cumulatives sont réalisées : ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ils 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 (let. b). S'agissant de cette deuxième condition, il incombe au plaideur de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 7 ad art. 317 CPC, p. 1266). En l'espèce, l'appelant invoque des faits et moyens de preuve nouveaux, en ce qui concerne le paiement de ses loyers, antérieurs à la décision attaquée, sans pour autant expliquer les raisons qui l'auraient empêché de les alléguer en première instance. Ils sont dès lors irrecevables. De toute manière, ils n'auraient pas été pertinents (cf. infra c. 4).

E. 4

L'appelant fait valoir qu'il a rétabli sa situation financière et payé les arriérés de loyer réclamés ainsi que les loyers du début de l'année 2014. Il invoque au surplus des motifs humanitaires. Lorsque le locataire n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il 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 trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 c. 2a, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). Les motifs invoqués par l'appelant n'entrent ainsi 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 c. 2b, in CdB 3/97 p. 65 ss ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, 2 e éd. 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 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme], p. 196 et les références citées). Elle reste applicable sous l'empire du CPC. Les moyens allégués par l'appelant ne sont pas susceptibles de faire obstacle au droit conféré aux bailleurs de résilier le contrat de bail en vertu de l'art. 257d CO et de la jurisprudence susmentionnée. Ils doivent par conséquent être rejetés.

E. 5

Par ailleurs, l'on ne saurait considérer que le congé est abusif au sens des art. 271 ss CO, pour les motifs précités. Enfin, le délai accordé à l'appelant et à J. _____ pour quitter les locaux, soit de près d'un mois dès la notification de l'ordonnance d'expulsion, ne prête pas le flanc à la critique, au vu de la jurisprudence. Au surplus, l'appelant et J. _____ ont bénéficié de facto d'un sursis supplémentaire de plusieurs semaines, en raison de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et se verront impartir un nouveau délai pour

obtempérer.

E. 6

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance attaquée confirmée, la cause étant renvoyée au premier juge pour qu'il fixe un nouveau délai à l'appelant et J. _____ pour quitter les locaux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr., seront mis à la charge de l'appelant A. _____, qui succombe (art. 106 al. 1 et 3 CPC ; art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]). Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu de leur allouer de dépens.

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