

VD_FINDINFO HC / 2014 / 491 vom 25. Juni 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-06-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___491

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 491 du 25 juin 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 491 del 25 giugno 2014

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, RÉSILIATION ABUSIVE, DÉLAI DE GARDE, OBSERVATION DU DÉLAI | 257d al. 2 CO, 271 al. 1 CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 308 al. 1 et 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales et incidentes de première instance pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins. Lorsque l'appel porte sur le bien-fondé de la mesure d'expulsion, la valeur litigieuse est calculée selon le droit fédéral et est égale au moins à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e éd., 2008, pp. 749 ss ; 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 litige porte sur la validité de la résiliation d'un bail, dont le loyer mensuel global est de 1'555 fr. par mois, donnée en application de l'art. 257d CO. En prenant la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse de première instance dépasse le montant de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. b) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, l'intimé G._____ a requis l'application de la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours. Interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt, l'appel est recevable.

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 (Jeandin, *CPC commenté*, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, *op. cit.*, n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250). b) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) 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 (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. 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

(TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 c. 4.2.1 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 c. 3.1, SJ 2013 I 311 ; JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées). En l'espèce la pièce n° 152 produite par l'appelante en deuxième instance ne figure pas au dossier de première instance et est antérieure à l'audience du 22 mai 2014. Elle est en conséquence irrecevable, car nouvelle, l'appelante n'établissant pas que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC seraient réalisées. Les deux autres pièces figurent au dossier de première instance et sont donc recevables.

E. 3

L'appelante soutient que les conditions du cas clair n'étaient pas réalisées dès lors que le congé était annulable en raison du paiement de l'arriéré de loyer peu de temps après l'échéance du délai de sommation et directement après qu'elle a reçu la contribution d'entretien de son époux, ce d'autant plus que, selon elle, le point de départ du délai de sommation doit, pour des raisons d'égalité, commencer à courir à la fin du délai de garde postal. Elle relève qu'il est inéquitable de l'expulser, alors que diminuée dans ses facultés mentales, elle subit la volonté de son conjoint d'obtenir la résiliation du bail. 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). Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves (ATF 138 III 620 c. 5.1.1). 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. Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de sept jours (ATF 137 III 208 c. 3.1.3 ; ATF 119 II 147, JT 1994 I 205, Lachat, op. cit., p. 667 ; Burckhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 28 ad art. 257d CO, pp. 124-125). L'art. 257d alinéa 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. 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, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss.). c) 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 271a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 c. 4b). 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 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 références). 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) ou de huit jours (TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013, confirmant CACI 2 octobre 2013/518). 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, op. cit., p. 672 ; Wessner, in Droit du bail à loyer – Commentaire pratique, Bohnet/Montini éd., 2010, n. 43 ad art. 257d CO, pp. 238-239 ; CACI 5 avril 2011/30), mais non six jours plus tard (CACI 14 septembre 2011/251, in Cahiers du bail [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 précité ; SJ 2014 I 105). Le fait d'invoquer une situation financière précaire, même liée à un décès, n'est pas susceptible de consacrer une disproportion manifeste des intérêts, lorsque le locataire paie l'arriéré avec un retard de seize jours (CACI 12 décembre 2013/661). d) En l'espèce, la sommation en cause a été notifiée à l'appelante le 15 novembre 2013 et à B.O. _____ le 18 novembre 2013. Au vu de la jurisprudence susmentionnée, c'est la réception effective, lorsqu'elle intervient dans le délai de garde, qui constitue le point de départ. L'argument de l'appelante tiré de l'inégalité entre le locataire consciencieux et celui qui omet de retirer les plis recommandés n'est pas pertinent. En effet, la règle du délai de garde postal vise à éviter que le locataire puisse échapper au délai de sommation et cette règle lui impose une réception fictive alors qu'il n'a pris connaissance ni de l'arriéré ni du délai ni de la menace de sanction de l'art. 257d CO. Le délai comminatoire était ainsi échu le 15 décembre 2013 en ce qui concerne l'appelante. Le point de savoir si celle-ci devait bénéficier de l'échéance ultérieure du délai au 18 décembre 2013 accordé à son époux peut demeurer indéterminé. En effet, même dans cette hypothèse, le congé adressé par le bailleur le 19 décembre 2013 l'a été après cette échéance et était donc valable. Quant au paiement du loyer faisant l'objet de la sommation de l'avis comminatoire, il est intervenu le 24 décembre 2013, soit, dans le cas le plus favorable à l'appelante, six jours après l'échéance du délai comminatoire. Au vu de la jurisprudence restrictive susmentionnée, on ne saurait admettre que ce paiement est intervenu très peu de temps après l'échéance de ce délai. Le fait que l'appelante ait réglé sitôt après qu'elle avait reçu une contribution d'entretien de son mari, que ce dernier n'ait plus d'intérêt direct au maintien du bail, dès lors qu'il a quitté le logement en cause, et ait tardé à dessein à verser la contribution d'entretien, est sans pertinence, ces éléments n'étant pas imputables au bailleur. Le cas était ainsi clair au sens de l'art. 257 CPC tant du point de vue des faits que du droit et c'est en conséquence à juste titre que le premier juge a appliqué la procédure prévue par cette disposition.

E. 4

L'appelante soutient que le délai d'expulsion était trop court, compte tenu de sa situation personnelle et de celle du marché du logement et qu'un délai de libération des locaux de deux mois devait lui être accordé. Selon la jurisprudence, des 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; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2 ; 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, 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et références). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 27 mars 2014/160 et références). En l'espèce, le délai fixé par le premier juge était conforme à la jurisprudence. Au demeurant, l'appelante bénéficiera de fait d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif accordé à l'appel et au fait que le premier juge devra refixer un nouveau délai de libération de l'appartement litigieux, une fois les considérants écrits adressés aux parties.

E. 5

Vu les ressources de l'appelante et le fait que son appel n'était pas dénué de chances de succès au sens de l'art. 117 let. b CPC, il convient de lui accorder le bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel et de désigner Me Philippe Baudraz conseil d'office.

E. 6

En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC, l'ordonnance confirmée et la requête d'assistance judiciaire de l'appelante admise, Me Philippe Baudraz étant désigné conseil d'office pour la procédure d'appel. Les frais judiciaires de deuxième instance arrêtés à 100 francs (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]) doivent être supportés par l'appelante vu le rejet de l'appel (art. 106 al. 1 CPC) et laissés à la charge de l'Etat vu l'assistance judiciaire (art. 122 al. 1 let. b CPC). Le conseil d'office de l'appelant a déposé une liste des opérations dont il ressort qu'il a consacré 10.90 heures au dossier, dont 7 heures pour des recherches et la rédaction de l'appel et supporté 114 fr. 50 de débours. La durée pour les recherches et la rédaction de l'appel apparaît excessive dès lors que la cause ne présentait pas de questions particulièrement complexes. Une durée de 5 heures sera dès lors retenue. De même, les deux mémos comptabilisés à 0,40 heures, doivent être admis globalement à 0,50 heures, soit 30 minutes, vu leur simplicité. Quant aux autres courriers, comptabilisés pour une durée totale de 3,6 heures, une durée de 2 heures apparaît adéquate. Il convient dès lors d'arrêter à 7 h 30 (5 h + 30 min + 2 h) la durée nécessaire à l'accomplissement du mandat. Au tarif horaire de 180 fr. (art. 2 al. 1 let. a RAJ [règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; RSV 211.02.3]) l'indemnité s'élève à 1'350 francs, montant auquel il convient d'ajouter la TVA à 8 %, par 108 francs. Au sujet des débours, il y a lieu de relever que les photocopies sont comprises dans les frais généraux et d'allouer à ce titre le montant forfaitaire de 54 fr., TVA comprise. L'indemnité globale s'élève en conséquence à 1'512 francs. (1'350 + 108 + 54). Le délai de libération des locaux étant passé du fait de l'effet suspensif accordé à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelante et à son époux un nouveau délai pour qu'ils les libèrent.

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