

VD_FINDINFO HC / 2014 / 515 vom 27. Mai 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-05-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___515

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 515 du 27 mai 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 515 del 27 maggio 2014

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR | 257d CC, 257 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix admettant 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 consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 43; ATF 137 III 389 c. 1.1; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 et les références citées). En l'espèce, le loyer du logement en cause s'élevant à 1'420 fr. par mois, la valeur litigieuse est sans conteste supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Lorsque la décision attaquée a été – comme en l'espèce – rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Bien que l'appel ne soit que peu motivé, l'appelante se contentant de solliciter un sursis et d'affirmer qu'elle s'acquittera désormais de son loyer sans retard, on comprend qu'elle conclut implicitement à la réforme de l'ordonnance en ce sens que le bail est maintenu et que l'expulsion n'est pas ordonnée. Il convient d'entrer en matière puisque la lecture de l'appel permet de comprendre ce que demande l'appelante, les conclusions devant être interprétées à la lumière de la motivation (ATF 137 III 617 c. 6.2). Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 2 ad art. 310 CPC). 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).

E. 3

a) L'appelante s'oppose à l'expulsion au motif qu'elle a sollicité un sursis et paie désormais son loyer en temps utile. b/aa) 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 III 123 c. 2.1.2; ATF 138 III 620 c. 5.1.2). De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.3.1, traduit in SJ 2012 I 121), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1.1 et les références citées). bb) 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). 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 30 jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). cc) Selon la jurisprudence, le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû est le prototype même du congé inefficace. En effet, le locataire « moyen » qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact. L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un professionnel de l'immobilier, de procéder correctement (CREC I 28 janvier 2006/89 c. 3 confirmé in CREC I 9 décembre 2010/649 c. 4b). Une proportion du simple au double entre le montant effectivement dû et celui réclamé a été jugée disproportionnée (CREC I 18 janvier 2006/89 c. 3; confirmé par arrêt rendu à cinq juges CREC I 3 septembre 2010/457 c. 4; CACI 30 mai 2011/97). Il en va de même a fortiori d'une disproportion du simple au triple (CACI 2 janvier 2012/1). Dans un arrêt de principe (CREC I 3 septembre 2010/457), la Chambre des recours a précisé, sans la modifier (cf. CACI 2 janvier 2012/1) sa jurisprudence en ce sens qu'il n'était pas arbitraire de considérer qu'une sommation portant sur un montant dépassant de 50% le loyer effectivement dû n'entraînait pas l'inefficacité du congé mais qu'elle pourrait le rendre abusif au sens des art. 271 ss CO, le locataire étant alors dans l'obligation de contester celui-ci dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion. c) En l'espèce, les conditions permettant de prononcer une expulsion sont remplies. La commination et la lettre de résiliation ont été envoyées aux deux locataires, dont on ignore au demeurant s'ils sont mariés ou non. La résiliation a été adressée à ces derniers le jour

suivant l'échéance du délai de 30 jours, soit le 26 novembre 2013. Par ailleurs, même si la lettre de résiliation, envoyée à la nouvelle adresse d'C._____, n'a pas été retirée à la poste, elle est réputée reçue. De plus, ce dernier n'habite plus dans l'appartement et semble se désintéresser de la procédure. En outre, le fait que le montant du loyer a été payé par l'appelante après le délai comminatoire ne permet pas de faire obstacle au droit de la bailleuse de résilier le bail, nonobstant l'engagement de l'appelante de s'acquitter désormais sans retard de ses loyers. Au surplus, la disproportion entre le loyer réclamé de 1'420 fr. et la sommation de 1'914 fr. n'est pas telle que l'expulsion doive être invalidée. Enfin, une demande de sursis ne peut être considérée comme un motif humanitaire au sens de la jurisprudence.

E. 4

En définitive, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC, dans la mesure de sa recevabilité, et l'ordonnance querellée confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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