

VD_FINDINFO HC / 2014 / 590 vom 31. Juli 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-07-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___590

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 590 du 31 juillet 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 590 del 31 luglio 2014

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE | 257d CO

Erwägungen

E. 1

CPC). Le délai est de dix jours si la décision a été rendue en application de la procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Tel est le cas en l'espèce, le premier juge ayant statué dans la procédure applicable aux cas clairs (art. 257 al. 1 CPC). Formé en temps utile, par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al.

E. 2

a) L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 6 ad art. 317 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 (CACI 14 mars 2011/12c. 2 in JT 2011 III 43). En l'espèce, l'appelant a produit de nombreuses pièces après l'audience du 1^{er} juillet 2014. Dès lors qu'elles sont antérieures à cette audience et que l'appelant n'établit pas qu'il a fait la preuve de la diligence requise, elles sont irrecevables. Au demeurant, toutes les pièces qui ont trait à des litiges entre l'appelant et la N. _____, le K. _____ ou les services sociaux sont sans pertinence dans le cadre du présent appel.

E. 3

a) Dans son écriture du 14 juillet 2014, l'appelant a fait valoir qu'il ne s'était pas rendu compte que des loyers n'avaient pas été réglés, en exposant que son frère, absent, payait ses loyers et en reprochant à l'intimée de ne pas avoir insisté sur le fait que des loyers étaient impayés. Il affirme qu'avant d'avoir versé le montant de 400 fr. à L. _____, qui a été refusé, il avait versé 417 fr. à cette dernière. b) 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). Selon la jurisprudence, lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, 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, arrêt du 27 février 1997, in CdB 1997 pp. 65 ss). Toutefois, 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), pour autant que l'on soit en présence de circonstances particulières. En effet, on ne saurait 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). c) En l'espèce, les conditions d'une résiliation du bail pour défaut de paiement sont réalisées. Il ressort en effet du dossier que la commination et la lettre de résiliation ont été adressées dans les formes et les délais légaux. Le loyer de 956 fr. était dû et n'a pas été versé dans le délai imparti. Le paiement de 400 fr. opéré et refusé par le bailleur, n'y aurait rien changé, dès lors qu'il a été exécuté après l'échéance du délai comminatoire; il en va de même du versement allégué des 417 francs. C'est en vain que l'appelant reproche à l'intimée de ne pas avoir insisté sur le fait que des loyers n'avaient pas été payés, dès lors qu'il ressort de l'avis comminatoire du 14 décembre 2013 que le loyer lui a été réclamé. L'appelant fait valoir que l'intimée, par l'intermédiaire de L. _____, lui a réclamé 34'000 fr., puis a limité ses prétentions à 7'000 francs. Il indique également qu'un commandement de payer 1'900 fr. de décompte de chauffage lui a été notifié, raison pour laquelle il a effectué un premier versement de 417 fr. puis un second versement de 400 fr., qui lui a été refusé. Il affirme qu'il pensait verser en cinq mois les frais de chauffage et qu'il a cru à une confusion. L'appelant ne produit cependant aucune pièce relative à un litige en matière de frais de chauffage. En toute hypothèse, même si l'on admettait que l'appelant ait confondu une créance en paiement de ces frais avec celle en paiement d'un loyer arriéré, il n'en demeure pas moins qu'il n'a pas versé le montant de 956 fr. réclamé dans le délai comminatoire de trente jours, soit au courant du mois de janvier 2014, les versements subséquents de 417 fr. et 400 fr. n'y changeant rien. En outre, si un tiers – son frère ou les services sociaux – s'acquittait de son loyer à sa place, ce qui n'est pas établi, il appartenait à l'appelant de s'assurer que les versements étaient effectués en temps utile. Partant, le moyen de l'appelant est mal fondé.

E. 4

a) En définitive, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. b) Dans son écriture du 14 juillet 2014, l'appelant a requis d'être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire. Aux termes de l'art. 117 CPC, une personne a droit à l'assistance judiciaire lorsqu'elle ne dispose pas de ressources suffisantes (let. a) et que sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (let. b). Compte tenu des considérants qui précèdent, il y a lieu d'admettre que l'appel était dénué de chance de succès. Il s'ensuit que la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée. c) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 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'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). d) 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.