

VD_FINDINFO HC / 2014 / 678 vom 5. September 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-09-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___678

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 678 du 5 septembre 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 678 del 5 settembre 2014

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR | 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 fait application de la procédure applicable aux cas clairs (art. 257 al. 1 CPC). En l'espèce, l'acte d'appel ne comporte pas de conclusions et la motivation est lacunaire. Néanmoins on comprend que l'appelant remet en cause, maladroitement, la validité du congé, ce qui paraît suffisant à l'égard d'un prononcé d'expulsion rendu dans le cadre d'une procédure sommaire. Par ailleurs, interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), 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. En l'espèce, les pièces produites par l'appelant, à savoir un courriel de l'Association Régionale pour l'Action Sociale dans l'Ouest lausannois, daté du 23 juillet 2014, ainsi qu'un courrier adressé par l'appelant à la Gérance [...], daté du 6 août 2014, sont recevables, dès lors qu'elles ne pouvaient être produites en première instance. Elles n'ont néanmoins aucune incidence sur les considérants qui suivent.

E. 3

a) 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 de paiement 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 ; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, n. 28 ad art. 257d CO). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (cf. notamment ATF 134 V 49 ; ATF 127 I 31 ; ATF 123 III 492). Il importe donc peu que le locataire soit souvent absent, voire même qu'il doive s'attendre à recevoir un avis comminatoire (TF 4A_451/2011 du 19 novembre 2011 c. 3.3). En cas d'absence prolongée, il appartient d'ailleurs à la partie de prendre des dispositions pour qu'un tiers s'occupe de son courrier (CREC I 23 septembre 2010/503) et celui qui est en retard dans le paiement de son loyer, quelle que soit la période de l'année, doit s'attendre à se voir notifier un avis comminatoire et ne peut plaider que le bailleur serait de mauvaise foi en notifiant un avis comminatoire durant la période des vacances (CREC I 4 mai 2010/235). La jurisprudence vaudoise réserve toutefois le cas de la preuve d'un empêchement majeur, tout en relevant que l'absence du domicile ne constitue en principe pas un tel empêchement (CREC I 4 février 2010/69 et les réf.). L'art. 257d al. 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 d'un mois. 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 271 a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. 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 notamment 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 réf.). 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). 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, n. 43 ad art. 257d CO; CACI

E. 5

avril 2011/30), mais non six jours plus tard (CACI 14 septembre 2011/251, in 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, confirmé par TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013). Le locataire, qui ne règle pas l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, 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, in CdB 3/97 pp. 65 ss). A cet égard, 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 in Cahiers du bail [CdB] 3/97, pp. 65 ss, 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 63 p. 672). 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 la 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 [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, abrogée au 1er janvier 2011], p. 196 et les références citées). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 27 mars 2014/160 et les références citées). b) En l'espèce, les faits arrêtés par le premier juge ne sont pas contestés par l'appelant. En particulier, celui-ci ne remet pas en cause la constatation du premier juge selon laquelle le loyer des mois de novembre et décembre 2013 n'était toujours pas acquitté à l'échéance du délai comminatoire. En outre, il est réputé avoir reçu cette sommation le 10 décembre 2013, septième jour du délai de garde postal et cela même s'il n'a pas été retiré le pli à la Poste, son éventuelle absence à l'étranger durant cette période ne lui étant d'aucun secours à cet égard, compte tenu des principes rappelés ci-dessus. Cela étant, le délai de paiement de 30 jours est arrivé à échéance le 9 janvier 2014, date à laquelle les loyers pour l'appartement et les places de parc de novembre et décembre 2013 étaient toujours impayés, de sorte que l'intimée était en droit, le 10 janvier 2014, de résilier le bail pour le 28 février 2014, conformément à l'art. 257d al. 2 CO. C'est donc à bon droit que le premier juge a constaté la validité du congé et ordonné les mesures d'exécution sollicitées (art. 236 et 337 CPC). On relèvera cependant que celui-ci s'est fondé sur un arriéré de 1'754 fr. (appartement), plus 100 fr. (place de parc extérieure n° 9), plus 196 fr. (place de parc intérieure n° 4) pour les mois de novembre et décembre 2013, alors que le loyer mensuel de l'appartement pour ces deux mois se montait à 2'754 fr. (le loyer mensuel de ce logement ayant été porté dès le 1er juillet 2010 à 877 fr., plus 410 fr. d'acompte de charges, soit à 1'287 fr. au total) et l'appelant n'a nullement établi avoir réduit dans une quelconque mesure la somme objet de cette sommation dans le délai de 30 jours. On pourra donc corriger cette erreur de l'état de fait résultant d'une inadvertance manifeste, ce qui ne change rien s'agissant de la validité du congé. On mentionnera également que les motifs d'ordre personnel et professionnel invoqués par l'appelant n'entrent pas en ligne de compte à ce stade. 4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée, étant précisé que le premier juge devra fixer à l'appelant un nouveau délai de libération des locaux litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant E. _____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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