

# VD\_FINDINFO HC / 2014 / 920 vom 24. November 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-11-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_920](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___920)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 920 du 24 novembre 2014

IT: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 920 del 24 novembre 2014

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR, CONDITION DE RECEVABILITÉ | 257d CO, 257 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales où la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Qu'il s'agisse d'une demande ou d'un appel, l'intéressé doit démontrer qu'il a un intérêt juridique actuel à voir le juge statuer sur ses conclusions (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 89 ad art. 59 CPC). Comme toute condition de recevabilité, l'intérêt doit exister au moment du jugement (Bohnet, op. cit., n. 92 ad art. 59 CPC et n. 13 ad art. 60 CPC et les références de jurisprudence et de doctrine citées; Hohl, Procédure civile, tome I, Berne 2001, n. 318, p. 78). Cela signifie que la qualité pour recourir ou appeler suppose un intérêt actuel et pratique à obtenir l'annulation de la décision attaquée (TF 1B\_111/2010 du 7 mai 2010; ATF 135 I 79 c. 1.1; ATF 128 II 34 c. 1b). L'absence d'un tel intérêt – qui doit être constatée d'office (art. 60 CPC) – entraîne l'irrecevabilité du recours (Freiburghaus/Afheldt, ZPO Kommentar, 2 e éd., Zürich/Basel/Genf 2013, nn. 10 et 11 ad art. 321 CPC; cf. Corboz, Commentaire de la LTF [loi sur le Tribunal fédéral; RS 173.110], n. 14 ad art. 76 LTF et les références citées). Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue 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 consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). Le loyer mensuel des locaux objets du présent litige s'élève à 700 francs. Calculée conformément à l'art. 92 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). b) L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Les citations, les ordonnances et les décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception (art. 138 al. 1 CPC). Si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde

postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai (TF 4A\_120/2014 du 19 mai 2014 c. 5. 1). La fiction de la notification à l'échéance du délai de garde suppose en outre qu'un avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres du destinataire et que ce document soit conséquemment arrivé dans la sphère d'influence de celui-ci (ATF 116 III 59 c. 1b). L'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres tant qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des agents postaux (TF 8C\_412/2011 du 30 avril 2012 c. 3.2); il appartient à celui qui se prévaut de l'irrégularité de la notification, en particulier du défaut de remise dans sa boîte aux lettres d'un avis de retrait après présentation infructueuse, d'en rapporter la preuve (TF 4A\_250/2008 du 18 juin 2008 c. 3.2.2 ; TF 1P.505/1998 du 28 octobre 1998 c. 2c, in SJ 1999 I p. 145). Selon l'art. 142 CPC, les délais déclenchés par la communication d'une décision courent dès le lendemain de celle-ci (al. 1). Si le dernier jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié reconnu par le droit fédéral ou le droit cantonal du siège du tribunal, le délai expire le premier jour ouvrable qui suit (al. 3). c) En l'espèce, l'ordonnance litigieuse a été notifiée par pli recommandé le 30 septembre 2014. L'appelant n'étant pas allé retirer ce pli dans le délai de garde échéant le 8 octobre 2014, l'ordonnance est réputée notifiée à cette date. Le délai d'appel qui arrivait à échéance le samedi 18 octobre 2014, a été reporté au lundi 20 octobre 2014. Partant, le courrier déposé le 20 octobre 2014 par l'appelant est intervenu dans le délai légal d'appel. Son courrier du 22 octobre 2014, doit en revanche être considéré comme tardif et les pièces qui y sont jointes sont irrecevables. A la lecture de son courrier du 22 octobre 2014, dans lequel l'appelant expose qu'il se serait arrangé avec sa bailleuse pour reporter la date de la fin de son bail et qu'il serait sur le point de quitter la Suisse pour aller s'établir dans son pays d'origine, on peut douter de son intérêt actuel à contester l'ordonnance d'expulsion litigieuse. Compte tenu de l'issue de l'appel, cette question peut cependant demeurer ouverte.

## **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; elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43). Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, par exemple CACI 1<sup>er</sup> février 2012/57 c. 2a, 7 mai 2013/224 c. 2b, 4 juillet 2013/350 c. 2). b) Dans son acte du 20 octobre 2014, l'appelant ne prend pas de conclusion formelle. On comprend cependant qu'il remet en cause la validité du congé ainsi que la durée du délai d'évacuation fixé par la Juge de paix, ce qui paraît suffisant à l'égard d'un prononcé d'expulsion rendu dans le cadre d'une procédure sommaire.

### E. 3

L'appelant semble soutenir que les conditions d'application de l'art. 257d CO ne seraient pas réalisées. Il se prévaut du fait qu'il n'aurait pas de retard dans le paiement de ses loyers et qu'il s'agirait d'une erreur comptable de la gérance représentant l'intimée. a) L'art. 257d CO dispose que 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 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 (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 trente jours (ATF 127 II 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.). 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 précité, c. 2b, p. 68; TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006, c. 3.2.1; Lachat, *Le bail à loyer*, 2<sup>e</sup> 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 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, p. 196 et références). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 27 mars 2014/160 et références). b) 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 ; 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 29 novembre 2011 c. 3.3). Le locataire est responsable du paiement de son loyer, lequel, en tant que dette d'argent, est une dette portable (art. 74 al. 2 ch. 1 CO). Il s'ensuit que le montant dû doit parvenir à la partie bailleuse le dernier jour du délai comminatoire (Lachat, op. cit., p. 668 ; CREC I 11 février 2011/77). En cas de virement bancaire, son compte doit ainsi être crédité le dernier jour de ce délai. C'est à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée - et objecte ainsi le fait qu'elle est éteinte - de prouver cette exécution (ATF 128 III 271, JT 2003 I 606 c. 2a/aa). Il appartient ainsi au débiteur de prouver l'exécution de son obligation, notamment par paiement (CACI 4 février 2014/62). c) En l'espèce, l'appelant n'a pas retiré le pli recommandé du 10 février 2014, par lequel l'intimée le mettait en demeure de payer les loyers dus dans un délai de trente jours,

faute de quoi son bail serait résilié. Le délai de garde postal est échu le 18 février 2014. La théorie de la réception relative telle que rappelée ci-dessus (c. 3b) étant applicable au cas d'espèce, le délai comminatoire arrivait à échéance le 18 mars 2013. L'appelant, s'il affirme qu'il y aurait eu une erreur comptable de l'intimée, ne démontre toutefois pas qu'il aurait versé l'entier du solde dû de ses loyers dans ce délai. Il ressort au contraire des pièces du dossier que les versements de l'appelant sont intervenus respectivement les 13 et 28 février 2014, puis le 2 avril 2014, soit en dehors du délai comminatoire. Enfin, s'il fait valoir divers défauts dans l'appartement qu'il loue à l'intimée, l'appelant ne démontre pas leur existence. On relève ainsi que la gérance a rapidement fait suite à sa demande d'installation d'un digicode à la première porte d'entrée de l'immeuble. L'appelant ne démontre pas non plus qu'il aurait invoqué, dans le délai comminatoire, la compensation des loyers dus. Compte tenu de ces éléments, c'est à raison que la Juge de paix a considéré que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées et que la résiliation du bail à l'échéance du délai légal, soit au 30 juin 2014, était valable.

#### **E. 4**

L'appelant semble enfin contester le délai d'évacuation fixé par la Juge de paix, l'estimant « illégal ». A l'appui de cet argument, il soutient n'avoir pris connaissance de l'ordonnance litigieuse qu'en date du 18 octobre 2014, soit quatre jours avant l'échéance du délai d'évacuation. Cet argument n'est toutefois pas pertinent dès lors que la notification de l'ordonnance entreprise est valablement intervenue le 8 octobre 2014 (c. 1c supra). Le délai d'évacuation fixé au 21 octobre suivant est ainsi conforme à la jurisprudence susmentionnée (c. 3a supra) et a été prolongé du fait de l'effet suspensif de l'appel.

#### **E. 5**

En définitive, l'appel doit, dans la mesure où il est recevable, être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif de l'appel, et dans la mesure où l'appelant s'est contenté d'affirmer – sans le démontrer – qu'il se serait arrangé avec l'intimée quant à la date de libération des locaux, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer ces derniers. 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 dès lors mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens.

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