

VD_FINDINFO HC / 2015 / 239 vom 17. März 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-03-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___239

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 239 du 17 mars 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 239 del 17 marzo 2015

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, CAS CLAIR, PRINCIPE DE LA BONNE FOI | 257d al. 2 CO, 257d CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (art. 257d CO). 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. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 c. 2.1; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleresse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleresse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleresse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52 c. 1a). En l'espèce, le loyer mensuel étant de 1'380 fr., la valeur litigieuse est sans conteste supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel 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). Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie locataire ayant en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 c. 5; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 c. 3.2; cf. CACI 25 novembre 2015/607 c. 3a; CACI 6 mars 2014/102 c. 2b; CACI 10 juin 2013/289

c. 4a; CACI 6 mai 2013/237 c. 5a). b) En l'espèce, l'appelant produit des preuves de paiements bancaires effectués entre le 20 décembre 2013 et le 26 janvier 2015, qui ne figurent pas au dossier de première instance et sont dès lors, au vu de la jurisprudence précitée, irrecevables.

E. 3

a) L'appelant fait valoir qu'il est à jour dans le paiement des loyers et que le montant litigieux de 2'770 fr., correspondant aux loyers des mois d'avril et mai 2014, avait été payé le 29 juillet 2014. Il invoque également le fait qu'en décembre 2014, il s'était adressé au conseil de la bailleresse pour faire annuler la procédure d'expulsion. 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 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 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.). L'art. 271 al. 1 CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence, la résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO n'est contraire aux règles de la bonne foi, et donc annulable sur la base de l'art. 271 al. 1 CO, que dans des circonstances particulières. L'annulation peut notamment entrer en considération lorsque l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que, auparavant, le locataire s'était toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31 c. 4b). Le paiement de loyers échus intervenu huit jours après l'expiration du délai comminatoire a été considéré comme manifestement tardif (TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 c. 4b). La Cour de céans a également considéré qu'un paiement effectué un à deux jours après le délai de sommation excluait que le délai de paiement puisse être considéré comme respecté (CACI 2 avril 2014/173 c. 3c). c) En l'espèce, l'appelant ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257d CO étaient réalisées. Il ne conteste pas avoir eu connaissance de la sommation du 19 mai 2014 et de la résiliation du 26 juin 2014, ni avoir été valablement convoqué à l'audience du 27 janvier 2015. Il ne conteste pas non plus que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été payé à l'échéance du délai comminatoire de trente jours fixé dans l'avis du 19 mai 2014, dès lors qu'il admet lui-même avoir payé les montants réclamés le 29 juillet 2014 seulement, soit plusieurs semaines après l'échéance du délai comminatoire, et même après la notification de la résiliation de son bail. La bailleresse était ainsi en droit, le 26 juin 2014, de résilier les baux pour le 31 juillet 2014, conformément à l'art. 257d al. 2 CO, et c'est à raison que le premier juge a constaté la validité du congé et ordonné les mesures d'exécution sollicitées (art. 236 et 237 CPC). Cela étant, rien ne permet de remettre en cause l'ordonnance entreprise.

E. 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 entreprise confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu 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'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 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]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu 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.