

VD_FINDINFO HC / 2015 / 554 vom 26. Juni 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-06-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___554

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 554 du 26 juin 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 554 del 26 giugno 2015

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER | 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 bailleuse 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 bailleuse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse 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 1'480 fr., la valeur litigieuse est 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). En l'espèce, les locataires n'ont pas retiré le pli recommandé dans le délai de garde qui est venu à échéance le 20 mai 2015. L'ordonnance leur a donc été renvoyée sous pli simple, avec l'indication que le délai d'appel avait commencé à courir le lendemain du délai de garde du pli recommandé, soit dès le 21 mai 2015. Interjeté le 27 mai 2015, soit en temps utile, par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

E. 2

a) L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, t. II, 2 e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). b) L'appel peut également être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). L'autorité d'appel

applique le droit d'office: elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396 p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2013, n. 1 ad art. 310 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

E. 3

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 (art. 317 al. 1 CPC; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, les pièces produites en appel sont irrecevables, dès lors que les appelants pouvaient les produire en première instance.

E. 4

a) 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). En l'espèce, les appelants ne contestent pas ne pas avoir réglé l'entier de l'arriéré faisant l'objet de la sommation dans le délai comminatoire, de sorte que les conditions de résiliation de l'art. 257d CO sont réalisées. Ils font valoir qu'ils ont réglé entretemps l'arriéré de loyer, ainsi que les frais, raison pour laquelle ils ne se sont pas présentés à l'audience de première instance, partant de l'idée que cette procédure avait été annulée. b) Le bailleur est en droit de résilier le bail moyennant un délai de trente jours lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire (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 ; CACI 7 juin 2011/105 c. 3). 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, in CdB 1997 p. 68 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; TF 4A_387/2011 du 19 août 2011 c. 3.2 ; Lachat, Le bail à loyer, p. 820 notre infrapaginale 117). 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 Ia 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, n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et les réf.). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175). Commet un abus de droit le bailleur qui poursuit une procédure d'expulsion alors que les parties ont passé un accord mettant fin à la procédure. Dans tous les cas, c'est au locataire qu'il incombe de prouver l'accord invoqué et, si cet accord est conditionnel, que les conditions qui empêchent l'expulsion sont remplies (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 21 LPEBL ; CACI 31 mai 2011/100). Cette jurisprudence reste applicable sous l'empire du CPC (CACI 20

décembre 2011/412). c) Au vu de ces principes, le paiement de l'arriéré après l'échéance du délai comminatoire, à supposer qu'il soit établi, ce qui n'est pas le cas sur la base du dossier de première instance, n'est pas de nature à entraîner l'invalidation de la résiliation. Dans la mesure où les appelants font valoir que le représentant du bailleur aurait accepté d'annuler la procédure d'expulsion, moyennant le règlement d'un solde de 100 fr. 65, le moyen est infondé. A supposer même qu'ils puissent se prévaloir du courrier du représentant du bailleur du 14 avril 2015 produit seulement en deuxième instance, cette correspondance n'a pas la portée qu'ils lui prêtent. En effet, le représentant du bailleur commence par rappeler avoir déposé une procédure d'expulsion. Sous le titre poursuite n o [...] à l'encontre de A.G._____, il indique certes qu'il pourra annuler l'audience de faillite prévue pour le 28 mai 2015 et radier la poursuite moyennant versement des frais de la commination de faillite par 100 fr. 65, mais réserve expressément tous les droits concernant la procédure d'expulsion. Ainsi, l'accord du bailleur, en cas de paiement des frais par 100 fr. 65, concerne uniquement le retrait de la poursuite et l'annulation de la faillite, mais non le retrait de la procédure d'expulsion. Il n'y a aucun abus de droit à continuer la procédure d'expulsion, nonobstant le règlement des frais de 100 fr. 65. Pour le surplus, le délai de libération fixé est conforme à la jurisprudence et, de toute manière, les appelants ont bénéficié d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à l'appel et la cause devra être renvoyée au premier juge pour qu'il fixe un nouveau délai de libération, le délai initial étant passé.

E. 5

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 des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

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