

VD_FINDINFO HC / 2015 / 806 vom 14. September 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-09-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___806

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 806 du 14 septembre 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 806 del 14 settembre 2015

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ, CAS CLAIR | 257d CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 308 al. 1 CPC ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales de première instance, dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer (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, SJ 2013 I 283). 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 le bailleur 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 du bailleur – par un arrêt motivé, puis que le bailleur 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 897 fr. (792 fr. + 105 fr.), la valeur litigieuse de première instance (897 fr. x 12 mois) dépasse 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 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 locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, 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.

Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43). b) Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies, à savoir que l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (a) et que la situation juridique est claire (b). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées (TF 4A_184/2015 du 11 août 2015). L'expulsion est même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 3.2.1). Dans ce cas il n'y a pas place pour une procédure de conciliation (TF 4A_485/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.1, SJ 2012 I 120). De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.3.1; SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1). Le seul fait que le juge doive requérir la production de certaines pièces ne permet pas d'exclure la protection en cas clair (CACI 29 mars 2012/157; CREC 30 juillet 2013/251). Selon la jurisprudence fédérale, le dépôt auprès de la commission de conciliation d'une requête en annulation de congé basée sur l'art. 271 CO n'empêche pas le dépôt en parallèle d'une requête d'expulsion introduite selon l'art. 257 CPC (TF 4A_184/2015 du 11 août 2015).

E. 3

a) L'appelante invoque la difficulté de se reloger compte tenu de l'impératif de trouver un logement dont le loyer est adapté à ses moyens – lesquels sont constitués d'une rente d'assurance-invalidité – et susceptible d'héberger ses deux enfants, tous deux majeurs et au bénéfice de l'aide sociale. Elle ajoute avoir demandé la réalisation de travaux en 2014 dans l'appartement, puis avoir consigné son loyer du mois de février 2015 sur conseil de l'ASLOCA, faute de réalisation de ceux-ci. Elle soutient encore que sa fille a des problèmes de santé et qu'elle-même est également suivie par des médecins. b) En application de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que si deux conditions cumulatives sont réalisées : ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ils 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). S'agissant de cette deuxième condition, il incombe au plaideur de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 7 ad art. 317 CPC, p. 1266). c) En l'espèce, les faits invoqués par l'appelante ne sont manifestement pas nouveaux et existaient déjà lors de la fixation de l'objet du litige devant la première instance (art. 229 CPC). S'il ont été invoqués sans retard par l'appelante, soit avec l'introduction de l'acte d'appel (art. 317 al. 1 let. a CPC), celle-ci n'établit en revanche pas avoir été empêchée de les invoquer en première instance (art. 317 al. 1 let. b CPC), de sorte qu'ils ne seront pas pris en compte. Au surplus, ces griefs ne sont pas déterminants pour le sort de l'appel, comme il sera démontré ci-après.

E. 4

a) i) Lorsque le loyer n'est pas payé ou n'est payé qu'avec retard, l'art. 257d CO octroie à la partie bailleuse la possibilité de signifier le congé moyennant l'octroi préalable d'un délai de grâce de dix jours au moins, et pour les baux d'habitation ou de loyaux commerciaux, de trente jours au moins pour payer le montant en souffrance. Faute de paiement intervenu à l'échéance de l'avis comminatoire, le bail peut être résilié avec un délai de trente jours pour

la fin d'un mois s'agissant d'un bail d'habitation. Lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'art. 257d al. 2 CO, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours, et ce même si l'arriéré a finalement été payé (ATF 127 III 548 c. 4; TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 c. 4). Le locataire en demeure doit alors restituer l'objet du bail (art. 267 al. 1 CO). Est cependant nulle la résiliation signifiée, alors que les conditions de la consignation (art 259g CO) étaient réalisées (CREC I 22 janvier 2010/47; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, pp 670-671). La consignation n'a pas d'effet protecteur pour le locataire si elle n'est pas effectuée pour la date à laquelle le loyer devait être payé (TF 4C_341/2001 du 10 janvier 2002, in SJ 2002 I 269). Le locataire qui ne s'acquitte pas à temps des loyers au fur et à mesure de leur échéance en mains de l'office de consignation est en demeure et s'expose à la résiliation anticipée du bail conformément à l'art. 257d CO (CREC I 27 février 2007/91). Le fait que le locataire ait consigné le loyer ne l'empêche pas et ne le dispense pas d'invoquer la compensation dans le délai comminatoire (TF 4A_739/2011 du 3 avril 2012 c. 3.2). La situation financière du locataire en demeure ne constitue pas un motif qui justifierait de soustraire ce locataire à l'application de l'art. 257d CO (TF 4A_479/2014 du 25 septembre 2014 c. 2.2.2). Selon la jurisprudence, la sommation de payer du bailleur, au sens de l'art. 257d al. 1 CO, doit être claire et précise sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion (TF 4A_296/2008 du 29 juillet 2008; CdB 2009 p. 8; TF 4A_299/2011 du 7 juin 2011 c. 4). Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance, soit par l'indication d'un montant d'arriéré précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (TF, arrêt du 14 juin 2000, in CdB 2000, pp 107 ss, spec. p. 109, TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 5; Lachat, *op. cit.*, p. 666, n. 2.2.1). 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 postale de sept jours (ATF 137 III 208 c. 3.1.3; ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, *op. cit.*, p. 667, n. 2.2.2; 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 (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 délai comminatoire part de la réception effective, lorsqu'elle intervient dans le délai de garde. L'argument tiré de l'inégalité entre le locataire consciencieux et celui qui omet de retirer les plis recommandés n'est pas pertinent (CACI 25 juin 2014/350). Quant à la résiliation elle-même, elle doit être signifiée sur formule officielle et comporter une motivation sommaire, le locataire devant comprendre qu'il est mis fin au bail avant le terme et saisir les motifs dont le bailleur se prévaut – en l'occurrence le retard dans le paiement du loyer – même s'ils ne sont que brièvement énoncés (Lachat, *op. cit.*, p. 662, n. 1.6). Le bailleur doit attendre l'expiration du délai de paiement qu'il a fixé dans la sommation; c'est ensuite seulement, si le paiement n'a pas été exécuté, qu'il peut valablement résilier le contrat sans avoir à observer les délais et termes de congé ordinaires. Une résiliation que le bailleur signifierait avant l'expiration du délai de paiement, même subordonnée à une condition résolutoire ayant pour objet l'exécution dans ce délai, n'est en principe pas valable (ATF 119 II 147 c. 3). Le Tribunal fédéral admet cependant la validité d'une

résiliation que le bailleur envoie avant l'échéance, si le locataire ne la reçoit qu'après, n'a pas exécuté le paiement et n'a pas été détourné de l'exécuter par le comportement du bailleur (TF 4A_451/2011 du 29 novembre 2011 c. 4.2; TF 4A_585/2010 du 2 février 2011 c. 3.5). Le Tribunal fédéral a d'ailleurs aussi admis la validité d'une résiliation que le locataire avait reçue le dernier jour du délai (TF 4C_124/2005 du 26 juillet 2005 c. 3.3; TF 4A_668/2013 du 10 mars 2013 c. 3). La résiliation du bail est une manifestation de volonté sujette à réception. Elle déploie ses effets lorsqu'elle entre dans la sphère de puissance du destinataire de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci doit être à même d'en prendre connaissance; peu importe qu'une prise de connaissance effective ait lieu ou non. Lorsque l'agent postal ne peut pas remettre le pli recommandé à son destinataire ou à un tiers autorisé et qu'il laisse un avis de retrait dans la boîte aux lettres ou la case postale, la communication est reçue dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de poste selon l'avis de retrait, soit en règle générale le lendemain du dépôt de l'avis (théorie de la réception absolue; ATF 140 III 244 c. 5.1; ATF 137 III 208 c. 3.1.2; ATF 107 II 189 c. 2). ii) Des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans le cadre de la procédure tendant à l'expulsion, n'étant pas pris en considération par les règles du droit du bail à loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, op. cit., p. 820, note infrapaginale 117). De tels motifs peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, et 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). A cet égard, un délai d'un mois pour l'exécution forcée est jugé admissible par la jurisprudence vaudoise (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 3 ad art. 21 aLPEBL [Loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, abrogée au 1 janvier 2011], p. 203 et les réf. cit.; CREC 28 juillet 2015/274; CREC 17 septembre 2013/314 c. 3b; CREC 8 mai 2013/149 c. 3d; CREC 15 janvier 2013/10 c. 3d). b) Le premier juge a retenu que le loyer dû pour le mois de janvier 2015 n'avait pas été acquitté dans le délai de grâce de trente jours imparti par avis comminatoire du 27 janvier 2015 en application de l'art. 257d CO et que dès lors c'était à juste titre que la bailleuse avait résilié le contrat de bail par formule officielle du 5 mars 2015 et requis l'expulsion de la locataire en application de la procédure en cas clairs (art. 257 CPC). c) En l'espèce, l'appelante ne conteste pas ne pas s'être acquittée de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire et admet également que la consignation du loyer du mois de janvier 2015, pour laquelle aucune pièce ne figure au dossier, a été effectuée tardivement. Au demeurant, elle n'invoque ni n'établit la compensation, préalablement à l'échéance du délai comminatoire, du loyer en souffrance avec le loyer consigné, ni avec une éventuelle créance résultant d'une prétention en réduction du loyer pour défauts de la chose louée, de sorte qu'elle n'est pas fondée à se prévaloir d'une consignation du loyer en souffrance ni d'une exception de compensation opérante, fondant l'obligation de l'appelante de restituer. Il s'ensuit que l'application de la procédure de cas clair visée à l'art. 257 CPC était justifiée au plan procédural. Il convient encore d'examiner la validité de la résiliation, celle-ci étant intervenue avant la fin du délai comminatoire. Le courrier du 27 janvier 2015 étant parvenu le 4 février 2015 à la connaissance de l'appelante, selon l'extrait du suivi des envois postaux figurant au dossier, ce délai est arrivé à échéance le vendredi 6 mars 2015. La résiliation ayant fondé la requête d'expulsion a été adressée à la locataire par envoi recommandé du 5 mars 2015. Celle-ci a été avisée et invitée à retirer le pli en date du samedi 7 mars 2015, de sorte qu'elle était en

mesure de retirer le pli au plus tôt le lundi 9 mars suivant. En application de la théorie de la réception absolue, la résiliation est donc réputée lui avoir été notifiée le 9 mars 2015, soit après l'échéance du délai comminatoire imparti en application de l'art. 257d CO.

L'appelante n'établit pas et il ne ressort pas davantage du dossier que le paiement du loyer en souffrance serait intervenu dans l'intervalle, ni qu'elle aurait été détournée de payer par le comportement de l'intimée. En application de la jurisprudence fédérale précitée, il faut donc admettre la validité de la résiliation du 5 mars 2015 pour le 30 avril 2015. Enfin, les motifs invoqués par l'appelante tenant à la difficulté à se reloger en raison de sa situation financière difficile et de sa situation familiale ne sont pas établis ni même rendus vraisemblables, ce qui exclut de les prendre en considération. Au surplus, mêmes établis, ils ne suffiraient pas à justifier un report de l'expulsion en application du principe de proportionnalité. Le premier juge a imparti à l'appelante un délai de départ légèrement supérieur à un mois, conforme à la jurisprudence. Par ailleurs, compte tenu de l'effet suspensif résultant ex lege de l'appel et de la durée de la procédure d'appel, l'appelante obtient de fait, à l'issue de la présente procédure, une prolongation du délai de libération. En outre, le bail ayant été résilié pour la fin du mois d'avril dernier, l'appelante aura bénéficié d'une période de cinq mois à tout le moins, pour organiser son relogement, ce qui est largement supérieur au délai d'un mois admis par la jurisprudence en présence de motifs humanitaires justifiant le report de l'expulsion. Ainsi, quand bien même les griefs de l'appelante auraient été recevables, ceux-ci auraient dû être rejetés pour les motifs qui précèdent.

E. 5

a) En conclusion, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. b) Vu le rejet de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils]), seront mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC). Le délai de libération des locaux étant échus, il convient de renvoyer la cause au premier juge afin qu'il fixe à la locataire un nouveau délai pour libérer les locaux. Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance à l'intimée, qui 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.