

VD_FINDINFO HC / 2015 / 825 vom 2. Oktober 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-10-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___825

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 825 du 2 octobre 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 825 del 2 ottobre 2015

Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION ANTICIPÉE, EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d al. 2 CO, 257d CO

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 fédérale, la valeur litigieuse – qui détermine la voie de droit – est équivalente au dommage causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où les conditions d'une expulsion prononcée selon la procédure de cas clair 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 ; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 1.2.2 non publié à l'ATF 138 III 620). Selon la jurisprudence de la cour de céans, 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, 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 d'au moins 1'700 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 incriminée ayant été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b et 257 CPC), 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, par une partie disposant d'un intérêt juridiquement protégé à l'appel (art. 59 al. 1 et 2 let. a CPC), écrit et suffisamment compréhensible pour satisfaire à l'exigence de motivation, 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'occurrence, les courriers des 9 avril 2015 et 26 mai 2015 produits en appel sont irrecevables dès lors qu'ils auraient pu être produits en première instance. On relève toutefois qu'ils ne sont de toute manière pas pertinents pour juger la présente cause.

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. 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 du mois. 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, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). Selon la jurisprudence, le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû est le prototype même du congé inefficace. En effet, le locataire « moyen » qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact. L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un professionnel de l'immobilier, de procéder correctement (CREC I 18 janvier 2006/89 c. 3 confirmé par CREC I 9 décembre 2010/649 c. 4b). Des motifs humanitaires, qui ne sont pas pris en considération par les règles du droit du bail à loyer, n'entrent pas en ligne de compte dans l'hypothèse d'une résiliation pour non-paiement du loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2; 4C_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, note infrapaginale 117, p. 820). 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^{er} 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) En l'espèce, les conditions permettant de prononcer une expulsion sont remplies. En effet, la commination et la lettre de résiliation ont été envoyées aux deux locataires, qui sont mariés, l'arriéré de loyers n'a pas été versé dans le délai comminatoire et la résiliation a finalement été envoyée quelques jours après l'échéance du délai de 30 jours.

En outre, le loyer s'élève, selon le contrat de bail du 4 février 2008, à 1'700 fr., correspondant à 1'500 fr. de loyer et à 200 fr. de charges. Les bailleurs soutiennent que les 3'800 fr. réclamés correspondent à deux mois de loyer sans que ne figurent au dossier les avenants signés par les deux locataires qui attesteraient que l'acompte est passé d'abord de 200 à 300 fr., puis de 300 à 400 francs. Toutefois, les appelants n'ont pas contesté la validité de cette augmentation et, quoiqu'il en soit, la disproportion éventuelle entre le montant dû de 3'400 fr. et la commination de 3'800 fr. n'est pas telle que expulsion doive être invalidée. Les motifs humanitaires dont se prévalent les appelants ne suffiraient par ailleurs pas à justifier un report de l'expulsion en application du principe de la proportionnalité, puisque le délai d'un mois qui leur a été imparti pour libérer leur logement a été jugé suffisant par la jurisprudence. En outre, compte tenu de l'effet suspensif résultant ex lege de l'appel et de la durée de la procédure d'appel, les appelants auront de fait obtenu à l'issue de la présente procédure une prolongation du délai de libération. En définitive, il faut considérer que les appelants auront bénéficié, pour organiser leur relogement – au besoin avec l'aide du service social –, d'une période de six mois à tout le moins depuis la résiliation intervenue fin mars 2015, ce qui est largement supérieur au délai d'un mois admis par la jurisprudence.

E. 4

Mal fondé, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 CPC et l'ordonnance confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif à l'appel, la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour évacuer les lieux. Dès lors que l'arriéré de loyer réclamé s'élevait à 3'800 fr., le montant des frais judiciaires sera arrêté à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC) et mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance aux intimés, qui n'ont pas été invités à se déterminer.

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