

VD_FINDINFO HC / 2016 / 403 vom 27. April 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-04-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___403

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 403 du 27 avril 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 403 del 27 aprile 2016

Regeste

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

Erwägungen

E. 1.1

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 consid. 2.1 ; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 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 consid. 1a). En l'espèce, le loyer mensuel étant 2'200 fr., la valeur litigieuse est sans conteste supérieure à 10'000 fr., même si l'on tient compte de ce que les conclusions des appelants visent à une prolongation du bail jusqu'au 30 novembre 2016, de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al.

E. 1.2

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 des parties 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

CPC).

E. 2.1

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).

E. 2.2

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, dans la mesure où elles ne figurent pas au dossier de première instance, les pièces produites en appel sont irrecevables, car elles auraient pu et dû être produites en première instance (art. 317 al. 1 CPC). La pièce n° 14 (certificat médical du 7.3.2016), postérieure à l'audience, est recevable.

E. 3.1

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).

E. 3.2.1

En l'espèce, les appelants ne contestent pas ne pas avoir versé l'arriéré dans le délai comminatoire. Les explications qu'ils donnent pour justifier ce retard, tenant à l'état de santé de l'appelant et de membres de sa famille, sont sans pertinence.

E. 3.2.2

Les appelants relèvent s'être accommodés de désagréments liés au froid. Ils admettent cependant eux-mêmes ne plus avoir sollicité le bailleur à ce sujet depuis 2012 et n'ont en tout état de cause pas invoqué la compensation dans le délai comminatoire (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1; ATF 119 II 241 consid. 6b/bb; TF 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 consid. 2b, in SJ 2000 I 78; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1), de sorte qu'ils ne peuvent se prévaloir d'éventuels défauts, qui ne sont de toute manière pas établis.

E. 3.2.3

Bien que le moyen n'ait pas été soulevé, il y a lieu d'examiner, la Cour de céans appliquant le droit d'office, si le bailleur était en droit de réclamer dans sa commination du 3 septembre 2015 le paiement des loyers d'août à novembre 2015. Aux termes de l'art. 7 al. 2 RULV, lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure. Selon la jurisprudence de la Cour d'appel civile, l'art. 7 RULV est une faculté donnée au bailleur qui ne peut être exercée que dès le mois qui suit l'échéance du délai que celui-ci a imparti en vain au locataire pour s'acquitter du loyer arriéré. Le bailleur ne peut pas requérir immédiatement, par une mise en demeure à forme de l'art. 257d CO, le paiement du loyer par trimestre d'avance. Il doit procéder en deux temps, soit d'abord adresser une mise en demeure en cas de retard du paiement du loyer (avec ou sans la menace de la sanction du paiement des loyers par trimestre d'avance), puis communiquer au locataire sa volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance. Ce n'est qu'après cette dernière communication qu'il peut, si les loyers n'ont pas été acquittés trimestriellement d'avance, adresser l'avis comminatoire de l'art. 257d CO. La mise en demeure doit en outre être claire et distincte (CACI 20 juin 2013/320 et réf.; CACI 13 janvier 2012 consid. 3 b/cc; CREC I 25 mars 2010/151, CdB 2010 p. 141; CREC I 28 août 2007/420, résumé in CdB 2007 p. 129). En l'occurrence, le bailleur, par courrier du 14 juillet 2015 a imparti aux locataires un délai de 10 jours pour verser l'arriéré représentant les loyers du 1^{er} juin au 31 juillet 2015, à défaut de quoi le loyer serait exigible par trimestre d'avance, conformément à l'art. 7 al. 2 RULV. Par lettre du 4 août 2015, constatant que seul le loyer de juin avait été réglé, il a confirmé que, dès le 1^{er} septembre 2015, le loyer serait exigible par mois d'avance. Par commination du 3 septembre 2015, il a réclaté le paiement du montant de 8'800 fr., représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} août au 30 novembre 2015. Le bailleur a ainsi respecté la procédure en deux temps prévue par l'art. 7 RULV et était en droit de réclamer dans le cadre de la sommation le paiement par trimestre d'avance.

E. 3.2.4

Les appelants se prévalent d'un accord oral du bailleur personnellement sur leur départ à la fin du bail, soit en novembre 2016. A supposer recevable, le fax des appelants du 1^{er} octobre 2016 n'établit pas la réalité de cet accord, lequel est au contraire infirmé par le fait que le bailleur a notifié la résiliation du bail peu après, soit le 12 octobre 2016 et a poursuivi la procédure. De même, la réalité d'un accord qui serait intervenu directement avec le bailleur après la notification de l'ordonnance attaquée n'est pas établie.

E. 3.2.5

Les appelants font enfin valoir que l'appelante est malade et ne pourrait affronter un déménagement le 17 mars. La pièce 14 dont ils se prévalent ne fait qu'attester une consultation médicale en urgence le 7 mars 2016 et ne suffit pas à établir une impossibilité de déménagement. Quoi qu'il en soit, en raison de l'effet suspensif lié à l'appel, un nouveau délai de libération devra être fixé.

E. 3.2.6

Enfin, les motifs humanitaires invoqués pour pouvoir rester dans les lieux jusqu'en novembre 2016 ne justifient pas une telle prolongation. En effet, les dispositions de droit fédéral touchant le bail ne prennent pas en compte des motifs humanitaires, si bien que le

juge chargé de les appliquer ne peut pas non plus le faire si les conditions de l'art. 257d CO sont par ailleurs réalisées (TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1; TF 4A 252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2). En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit toutefois tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). Cette jurisprudence, rendue alors que la matière relevait encore du droit cantonal de procédure, reste valable (TF 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). 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). En l'espèce, le délai de libération des locaux fixé par le premier juge est conforme à la jurisprudence. Les appelants bénéficient d'ailleurs de facto d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à l'appel et au fait qu'un nouveau délai de libération devra être fixé ensuite du rejet de l'appel.

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 8'800 fr., le montant des frais judiciaires sera arrêté à 400 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.