

VD_FINDINFO HC / 2019 / 973 vom 6. November 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-11-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2019___973

FR: VD_FINDINFO HC / 2019 / 973 du 6 novembre 2019

IT: VD_FINDINFO HC / 2019 / 973 del 6 novembre 2019

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, CAS CLAIR, RÉSILIATION, SOMMATION, COMMUNICATION, DIVORCE, LOGEMENT DE LA FAMILLE | 257d CO

Erwägungen

E. 1

let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 ; CACI 22 janvier 2019/29 consi. 1.1). Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al.

E. 1.2

En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 1'732 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé en temps utile par les locataires qui y ont un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, 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 en principe exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juillet 2018/427 consid. 2.1).

E. 2.2

En l'espèce, les pièces produites à l'appui de l'appel sont recevables dans la mesure où elles figurent déjà dans le dossier de première instance ou sont des pièces de forme.

E. 3.1

Les appelants soutiennent que les mises en demeure sur la base de l'art. 257d CO, ainsi que les résiliations, n'auraient pas été valablement adressées à l'appelant. Elles font valoir que l'intimée aurait été informée que l'appelant n'était plus domicilié à l'adresse du logement litigieux, que les sommations et résiliation n'auraient dès lors pas été adressées à celui-ci à une adresse valable et que la résiliation du contrat de bail serait par conséquent viciée. En outre, les appelants font valoir que la conclusion II de la requête – prise par un mandataire professionnellement qualifié – serait erronée et qu'il ne s'agirait pas d'un oubli manifeste. Pour ces deux motifs, la requête d'expulsion en cas clair aurait dû être déclarée irrecevable.

E. 3.2.1

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 le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). La demeure du locataire, au sens de cette disposition, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement impartit au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1 ; TF 4A_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1). 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 la disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait été finalement payé (TF du 27 février 1997 in CdB 3/97 pp. 65 ss).

E. 3.2.2

Lorsque la chose louée sert de logement de famille (art. 169 CC et art. 266m in limine CO), le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d CO) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint (art. 266n CO) ; cette règle est également applicable lorsque les deux époux sont titulaires du bail (Higi, Zürcher Kommentar, Zurich 1995, n. 36 ad art. 266m-266n CO ; TF 4A_125/2009 du 2 juin 2009 consid. 3.4.1, in CdB 2009, p. 105). En cours de bail, le locataire a le devoir d'informer le bailleur des modifications importantes (divorce, séparation, déménagement d'un des époux hors du domicile conjugal, déplacement du domicile familial) qui peuvent avoir une influence sur l'existence du logement de la famille. Ainsi, si les époux vivent dorénavant séparément, il est suffisant d'envoyer l'avis comminatoire à chacun des époux à l'adresse qui valait jusqu'alors comme domicile de la famille, cela pour autant que le bailleur n'ait pas connaissance de la nouvelle adresse de l'époux qui a quitté la demeure familiale (TF 4A_125/2009 du 2 juin 2009 consid. 3.4.1, CdB 2009 p. 105). Il n'appartient pas au bailleur de chercher la nouvelle adresse de l'époux qui ne l'a pas communiquée, même si ce bailleur est au courant du fait que les époux vivent

séparés (TF 4A_673/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3, confirmant CACI 1 er octobre 2012/450). On peut tirer de cette jurisprudence le principe général qu'il incombe au locataire d'informer le bailleur de son changement d'adresse (CACI 19 avril 2013/205 consid. 3).

E. 3.3.1

En l'espèce, si les époux, cotitulaires du contrat de bail, sont désormais divorcés, il était suffisant pour la bailleresse d'envoyer à chacun de ses locataires l'avis comminatoire à l'adresse du logement litigieux, connu jusqu'alors comme domicile de la famille. Les appelants n'ont en effet pas établi qu'ils auraient communiqué la nouvelle adresse de l'appelant à l'intimée ; l'appelante a au contraire admis lors de son audition par le premier juge qu'après le prononcé du divorce, en 2016, elle n'avait pas fait de démarche auprès de la bailleresse s'agissant de l'adresse de son ex-époux. On ne saurait donc reprocher à l'intimée de n'avoir pas recherché la nouvelle adresse de l'intéressé et de lui avoir adressé les plis à sa dernière adresse connue. Dès lors, le grief concernant l'invalidité de la notification doit être rejeté.

E. 3.3.2

S'agissant du libellé de la conclusion II de la requête en cas clair, le fait qu'elle soit erronée plutôt que relevant d'une erreur de plume n'est de toute manière pas pertinent. En effet, la teneur de la requête, manifestement dirigée contre les deux locataires, et le libellé de la conclusion III de la requête concernant les deux locataires permettent de considérer que la requête était dirigée contre les deux locataires et qu'elle était donc recevable.

E. 4

Compte tenu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté (art. 312 al. 1 in fine CPC) et l'ordonnance querellée confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe, le cas échéant, aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. 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 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, débiteurs solidaires, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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