

## **VD\_GERICHTE JL11.027685 vom 13. Januar 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-01-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL11.027685](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL11.027685)

FR: VD\_GERICHTE JL11.027685 du 13 janvier 2012

IT: VD\_GERICHTE JL11.027685 del 13 gennaio 2012

### **Erwägungen**

#### **E. 31**

mai 2011 et faisant l'objet du dossier en cours [...]. g) Le 18 juillet 2011, A. \_\_\_\_\_ a saisi le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois d'une requête d'expulsion (procédure sommaire en protection des cas clairs, art. 257 CPC), tendant à faire

- 6 - prononcer l'expulsion de A. et B.Z. \_\_\_\_\_ des locaux occupés dans l'immeuble sis [...] 1020 Renens (appartement no [...] sis au 3e étage en attique + cave). h) A la date de cette requête, la situation comptable se présentait comme suit: - Le solde du mois de janvier 2011, faisant l'objet de l'avis comminatoire de 40 fr. (Fr. 2'220.-- moins Fr. 2'180.--) a été réglé le 2 avril 2011. - Un acompte de 2'180 fr. a été payé le 2 avril 2011 concernant le mois de février 2011. - Le solde du mois de février 2011 a été payé le 2 mai 2011 par 40 francs. - Un acompte sur le mois de mars 2011 a été réglé le 2 mai 2011 par 2'180 francs. - Le solde du mois de mars 2011 a été payé le 16 mai 2011 à raison de 40 francs. - Les loyers des mois d'avril et mai 2011 ont été réglés en date du 16 mai 2011 à raison de 4'440 fr. (2 x Fr. 2'220.--). - L'indemnité d'occupation du mois de juin 2011 a été payée le 9 juin 2011. - L'indemnité d'occupation du mois de juillet 2011 a été réglée le 1er juillet 2011. Il ressort des extraits délivrés par l'Office des poursuites de l'Ouest lausannois le 27 avril 2011, au sens de l'art. 8a LP, que B.Z. \_\_\_\_\_ a fait depuis le 17 septembre 2009 l'objet de poursuites à raison de 1'198'699 fr. 40 et d'actes de défaut de biens pour 152'044 fr. 45, tandis que A.Z. \_\_\_\_\_ a fait depuis le 17 septembre 2009 l'objet de

- 7 - poursuites à raison de 35'275 fr. 70 et d'actes de défaut de biens pour 4'969 fr. 30. i) Personne n'a comparu à l'audience du 6 octobre 2011.

- 8 - En droit : 1. a) L'ordonnance contestée a été rendue le 6 octobre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers et de solde de charges. 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. Celle-ci est égale 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. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010, c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). c) L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée si cette dernière a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). En l'occurrence, la partie bailleresse a déposé une

requête selon la procédure de protection en cas clair de l'art. 257 CPC, de sorte que s'applique la procédure sommaire. Dès lors, formé en temps utile par la partie locataire qui y a intérêt, l'appel est recevable.

- 9 - 2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, 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, tome II, 2e éd., 2010, n° 2399, p. 435). 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, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel"). L'état de fait de l'ordonnance attaquée a ainsi été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance. 3. a) Les appelants font valoir qu'ils ont réglé l'arriéré de loyer et qu'ils sont aujourd'hui à jour dans le paiement de celui-ci, de sorte que la requête en expulsion de la partie bailleuse relèverait d'un abus de droit. En outre, ils soutiennent que comme il ne serait pas possible de résilier efficacement à deux reprises un même rapport contractuel, les deux résiliations successives de la bailleuse du 21 avril 2011 et du 21 juin 2011 n'en feraient dès lors qu'une juridiquement parlant ; or cette résiliation, unique donc d'un point de vue juridique, a été expressément retirée par courriers du 4 juillet 2011, de sorte que, en l'absence dès cette date de toute résiliation susceptible de produire des effets, c'est à tort que l'expulsion aurait été prononcée. Enfin, à l'encontre de l'art. 274g CO, l'ordonnance entreprise n'aurait pas examiné les arguments développés par les appelants dans le cadre de leurs contestations des prétendues résiliations ; or si la jurisprudence fédérale reconnaît certes que le juge de l'expulsion est compétent pour statuer sur la validité du congé ou la prolongation du bail, même si la procédure était déjà pendante devant l'autorité de conciliation ou le juge ordinaire, le droit fédéral impose alors de procéder à un examen approfondi tant en fait qu'en droit" (ATF 117 II 554), examen qui n'aurait pas été effectué en l'espèce.

- 10 - b) 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 ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2). 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 in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss.). 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, p. 68; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006, c. 3.2.1; Lachat, Le bail à loyer, 2e éd., 2008, note infrapaginale 117 p. 820). 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, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et références). c) En l'espèce, les appelants ne contestent pas avoir été en retard dans le paiement des loyers réclamés. Le délai de trente jours

- 11 - imparti par les courriers du 16 février 2011 a commencé à courir le 17 février 2011, date à laquelle ces courriers leur ont été distribués. Ce délai est arrivé à échéance le 19 mars 2011, sans que les appelants n'aient établi avoir payé l'entier de l'arriéré réclamé à cette date, puisqu'il est au contraire établi que ce n'est que le 2 avril 2011 qu'ont été réglés le solde du mois de janvier 2011 ainsi qu'un acompte de 2'180 fr. pour le mois de février 2011, le solde du mois de février 2011 ayant été payé le 2 mai 2011 par 40 francs. L'art. 257d CO donnait dès lors le droit à l'intimé de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'il a fait valablement le 21 avril 2011 pour le 31 mai 2011. C'est en vain que les appelants soutiennent que la résiliation donnée le 21 avril 2011 aurait été retirée par courriers du 4 juillet 2011, qui ne concernaient expressément que la deuxième résiliation signifiée le 21 juin 2011 ; en effet, que ce soit en raison d'un doute sur la validité d'une première résiliation ou pour toute autre raison, un bailleur peut parfaitement signifier une deuxième résiliation dont le sort juridique est indépendant du sort de la première. Par ailleurs, l'expulsion a été requise le 18 juillet 2011, soit après l'expiration du bail (Lachat, op. cit., note infrapaginale 88, p. 816). Enfin, vu la règle de l'art. 257d CO, il est sans importance que les appelants aient finalement réglé leurs arriérés de loyer, étant précisé que, comme on le verra, le congé donné en raison de la demeure des appelants n'est pas constitutif d'un abus de droit. d) Selon la jurisprudence, même si le congé donné en cas de demeure du locataire (art. 257d CO) est annulable en vertu des art. 271 ss CO, à l'exception des motifs prévus à l'art. 271a al. 1 let. d et e CO (art. 271a al. 3 CO), une telle annulation en application de l'art. 271 al. 1 CO n'est admise qu'exceptionnellement. Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi, des circonstances particulières étant nécessaires (ATF 120 II 31 c. 4b). Tel

- 12 - sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû, ou si le montant impayé est insignifiant, ou encore si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire – ce qui est le cas, selon la doctrine et la jurisprudence, si le paiement intervient un ou deux jours après l'échéance du délai comminatoire, sauf circonstances spéciales (TF 4A\_361/2008 du 26 septembre 2008, publié in Droit du bail [DB] 2008, n° 18, p. 40; Wessner, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 43 ad art. 257d CO, p. 238; Lachat, op. cit., p. 672) –, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer. Le congé est également abusif si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration du délai comminatoire (TF 4C.35/2004 du 27 avril 2004 c. 3, 1, publié in SJ 2004 I 424; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2.2). En l'espèce, ce n'est que deux semaines après l'échéance du délai comminatoire qu'ont été réglés le solde du loyer du mois de janvier

2011 ainsi qu'un acompte de 2'180 fr. sur le loyer du mois de février 2011, le solde du loyer du mois de février 2011 ayant été payé le 2 mai 2011 par 40 fr., de sorte que le congé donné le 21 avril 2011 n'était clairement pas abusif. e) Selon l'art. 274g al. 1 let. a aCO, lorsque le locataire conteste un congé extraordinaire et qu'une procédure d'expulsion est engagée contre lui, l'autorité compétente en matière d'expulsion statue aussi sur la validité du congé donné par le bailleur, notamment en cas de demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO. L'article 274g al. 3 aCO précisait que si le locataire saisissait l'autorité de conciliation, celle-ci transmettait la requête à l'autorité compétente en matière d'expulsion. Ces dispositions ont été abrogées avec l'entrée en vigueur du CPC et celui-ci ne contient plus de disposition spécifique à l'expulsion, celle-ci suivant le cadre dans lequel elle intervient (Bohnet, Le droit du bail en procédure suisse, 16e Séminaire sur le droit du bail, p. 54), soit en l'espèce, les règles relatives au cas clair. La commission de conciliation

- 13 - saisie d'une requête en contestation du congé n'a plus à transmettre la cause au juge de paix, mais il est opportun qu'elle suspende sa procédure jusqu'à droit connu sur celle pendante devant le juge de paix (Colombini, Note sur plusieurs questions liées à la procédure d'expulsion, JT 2011 III 84 spéc. n. 4a p. 85). Il n'en demeure pas moins que le juge de paix saisi d'une procédure en cas clair doit examiner si les motifs invoqués à l'appui de la demande d'annulation du congé sont dénués de fondement, étant précisé que la seule contestation devant l'autorité de conciliation ne saurait impliquer un examen plus restrictif de la notion de cas clair (JT 2011 III 146). En l'espèce, comme on l'a vu dans les considérants qui précèdent, les moyens invoqués par les appelants sont dénués de fondement. 4. En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe aux appelants, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyé, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5) sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

- 14 -

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