

# **VD\_GERICHTE JL12.028275 vom 16. November 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-11-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL12.028275](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL12.028275)

FR: VD\_GERICHTE JL12.028275 du 16 novembre 2012

IT: VD\_GERICHTE JL12.028275 del 16 novembre 2012

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Par contrat de bail à loyer du 5 avril 2011 et débutant le 1er mai 2011, Z.\_\_\_\_\_, A.S.\_\_\_\_\_, B.S.\_\_\_\_\_ et C.S.\_\_\_\_\_, représentés par la M.\_\_\_\_\_SA à Lausanne, ont loué à X.\_\_\_\_\_ un appartement de 4 pièces, sis au 3ème étage de l'immeuble [...], à [...], pour un loyer mensuel net de 1'305 fr., plus 155 fr. de chauffage, soit un loyer mensuel brut de 1'460 francs. Le bail commençait le 1er mai 2011 et se terminait le 31 mars 2012. Il se renouvelait aux mêmes conditions de douze en douze mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le bail précisait que celui-ci était établi à la suite de la résiliation pour défaut de paiement du précédent contrat de bail de la locataire portant sur le même objet.

#### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. En l'occurrence, le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers. 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 (art. 92 al. 1 CPC). 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

- 5 - 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 (cf. TF 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011, in SJ 2011 I 462; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a, ATF 119 II 147 c. 1). Le dies a quo de ce délai – dans l'optique du calcul de la valeur litigieuse – est la date de la décision cantonale. Il faut ensuite se placer à l'échéance de cette période de protection pour déterminer le terme de résiliation le plus proche (ATF 137 III 389 c. 1.1). Ces principes sont applicables en matière d'expulsion du locataire pour non paiement du loyer selon l'art. 257d CO (JT 2011 III 83; TF 4A\_551/2009 du 6.10.2010, in CdB 2011 p. 18). En l'espèce, le loyer mensuel s'élève à 1'460 fr., charges comprises, de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte.

#### **E. 1.2**

L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, le bailleur a requis l'application de la procédure dans les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire, le

délai d'appel est de dix jours. Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est ainsi recevable. 2.

## **E. 2**

Par courrier recommandé du 2 avril 2012, la M. \_\_\_\_\_ SA a mis en demeure X. \_\_\_\_\_ de verser dans un délai de 30 jours la somme de 2'930 fr., soit un montant de 2'610 fr. (1'305 fr. x 2) à titre de loyers impayés pour les mois de mars et avril 2012, plus 310 fr. (155 fr. x 2) d'acompte de chauffage, plus 10 fr. de frais de rappel. Ce courrier renfermait en outre la signification qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

### **E. 2.1**

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). 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

- 6 - l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2ème 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC).

### **E. 2.2**

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard 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, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). En l'espèce, l'appelante n'invoque ni ne produit de faits et moyens de preuves nouveaux de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner si les conditions de l'art. 317 CPC sont réalisées. 3. L'appelante, qui a contresigné l'appel rédigé en son nom par le Centre social régional (CSR) de Lausanne, indique que sa demande tend à reporter le délai qui lui a été imparti au 19 octobre 2012 pour quitter et rendre libres les locaux litigieux. Le CSR précise qu'il aurait pu verser l'arriéré de loyer de l'appelante, à savoir un montant de 2'920 fr., s'il avait reçu la promesse de la gérance que la locataire pouvait rester dans son appartement à la suite de ce versement.

## **E. 3**

Le 18 mai 2012, la M. \_\_\_\_\_ SA a notifié à X. \_\_\_\_\_ la résiliation de son bail avec effet au 30 juin 2012, faisant valoir que le bail était résilié en raison de l'arriéré de loyer demeuré impayé en dépit de la mise en demeure notifiée à forme de l'art. 257d CO.

- 4 - X. \_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture du district de Lausanne d'une requête en annulation de ce congé, subsidiairement en prolongation de bail.

### **E. 3.1**

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 et les 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

- 7 - 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, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré de loyer réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il 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 II 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 4 février 1997 in Cahiers du bail 3/97 pp. 65 ss). Au vu de la jurisprudence précitée, l'appelante ne pouvait en l'espèce imposer au bailleur un arrangement consistant à lui verser, par le biais du CSR, les arriérés, qu'elle ne conteste du reste pas lui devoir, en contrepartie de la renonciation par le bailleur à la résiliation de son contrat de bail. Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point

### **E. 3.2**

Par ailleurs, 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, Lausanne 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 (loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme du 18 mai 1955 [LEPBL]) 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 LPEBL, p. 196 et références citées); un

- 8 - délai de libération des locaux de trois semaines après la communication de l'ordonnance d'expulsion a été jugé suffisant par la cour de céans (CACI

### **E. 4**

Le loyer du mois de mars 2012 a été réglé valeur au 2 mai 2012. Le loyer du mois d'avril 2012 a été réglé valeur au 1er juin 2012.

### **E. 5**

A l'audience de la Juge de paix du district de Lausanne du 18 septembre 2012, X. \_\_\_\_\_ a admis qu'elle n'avait pas réglé l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire, précisant qu'elle avait saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer dans le but d'éviter l'expulsion pour défaut de paiement et obtenir un délai supplémentaire. En droit : 1.

### **E. 8**

mars 2012/115; CACI 31 juillet 2012/348). En l'espèce, le délai accordé à l'appelante pour quitter les locaux, soit une vingtaine de jours après la communication de l'ordonnance attaquée, ne prête pas le flanc à la critique. Au surplus, l'appelante a d'ores et déjà bénéficié d'une prolongation de fait de quelques semaines et obtiendra en sus un nouveau délai pour

obtempérer en raison de l'effet suspensif lié à son appel (art. 315 al. 1 CPC). En effet, le délai fixé à la locataire pour quitter les lieux étant dépassé, un nouveau délai doit lui être fixé par le premier juge, solution déjà appliquée sous l'ancien droit (cf. Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 27 LEPBL). Le moyen de l'appelante doit dès lors être rejeté. 4. L'appelante fait encore valoir que la somme litigieuse de 2'920 fr., représentant deux loyers mensuels, paraît être une somme peu élevée pour l'expulser avec ses enfants, alors qu'ils n'ont posé aucun problème durant les quatorze années de location de l'appartement en question. La jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si le montant impayé est insignifiant (ATF 120 II 31; TF 4A\_641/2011 du 29 octobre 2010 et les références citées). La notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (TF 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 7). Ainsi, un loyer mensuel, indépendamment de son montant, ne saurait être qualifié d'insignifiant. Le fait que le locataire loue l'objet depuis longtemps et ait versé durant cette période un montant important à titre de loyer n'y change rien (TF 4A\_641 /2011 du 27 janvier 2012 c. 7, confirmant CACI 1er septembre 2011/226).

- 9 - En l'espèce, dès lors que l'arriéré porte sur deux mois de loyer, il ne saurait, malgré le fait que le bail a duré quatorze ans, être qualifié d'insignifiant au sens de la jurisprudence précitée. Au surplus, on relève que le contrat de bail du 5 avril 2011 avait été conclu après que le précédent contrat portant sur les locaux litigieux, conclu entre les mêmes parties, eut fait l'objet d'une résiliation par le bailleur pour défaut de paiement. Le moyen doit être ainsi rejeté. 5. En conclusion, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance du 18 septembre 2012 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 à l'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à déposer une réponse.

- 10 -

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