

# **VD\_GERICHTE JL12.035986 vom 25. Dezember 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-12-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL12.035986](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL12.035986)

FR: VD\_GERICHTE JL12.035986 du 25 décembre 2012

IT: VD\_GERICHTE JL12.035986 del 25 dicembre 2012

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Par contrat signé le 9 janvier 2012, prenant effet le 1er février 2012, V. \_\_\_\_\_ a remis à bail à F. \_\_\_\_\_ un appartement de deux pièces meublé et agencé, situé dans l'immeuble sis aux [...], [...], pour un loyer de 1'000 fr. et un acompte de chauffage et eau chaude de 200 fr. par mois.

### **E. 2**

Le 1er mai 2012, Q. \_\_\_\_\_, dirigeant de R. \_\_\_\_\_, à [...], a été requis par les nouveaux propriétaires de l'immeuble, les époux B.J. \_\_\_\_\_, de reprendre la gérance du bâtiment.

### **E. 3**

Par pli recommandé daté du 12 juin 2012, Q. \_\_\_\_\_ a sommé F. \_\_\_\_\_ de s'acquitter des loyers et acomptes de chauffage et eau chaude impayés des mois de mai et juin 2012 par 2'400 fr. et des frais de mise en demeure par 50 fr., dans un délai de trente jours, sous menace de résiliation du bail conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

- 4 -

### **E. 4**

Sur formule officielle du 20 juillet 2012, Q. \_\_\_\_\_ a résilié le bail à loyer de l'appartement de F. \_\_\_\_\_ avec effet au 31 août 2012.

### **E. 5**

Le 3 septembre 2012, Q. \_\_\_\_\_ a requis du Juge de paix du district de Lausanne qu'il ordonne l'expulsion de F. \_\_\_\_\_ de son logement.

### **E. 6**

Il résulte de pièces au dossier, particulièrement d'une lettre du 29 octobre 2012 de la Présidente du Tribunal des baux, que F. \_\_\_\_\_ a saisi la justice de divers points de contestation en rapport avec le contrat de bail, notamment le Tribunal des baux, par requête du 18 juillet 2012. En droit : 1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 126). Lorsque le litige porte sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on

admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne peut 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).

- 5 - En l'espèce, le loyer mensuel s'élève à 1'000 fr. pour l'appartement, plus 200 fr. d'acompte de chauffage et eau chaude, soit un montant total de 1'200 francs par mois, de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est atteinte. La voie de l'appel est dès lors ouverte. 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). Pour déterminer quel est le délai d'appel applicable, il convient donc de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue. En l'espèce, le premier juge a fait application de la procédure en protection des cas clairs (art. 257 CPC). Une telle procédure étant sommaire, le délai d'appel est de dix jours. L'ordonnance du 5 novembre 2012 a été communiquée aux parties, au plus tôt le 6 novembre 2012. Par conséquent, l'appel déposé le 13 novembre 2012 l'a été en temps utile. Interjeté par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est dès lors formellement recevable. 3. a) L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir de cognition. Il 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; elle n'est ainsi pas liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, n. 2396, p. 435). Elle peut revoir librement les

- 6 - constatations des faits et l'appréciation des preuves de la décision de première instance (Hohl, ibidem, n. 2399, p. 435). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JT 2011 III 43 et les références citées). b) 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, les documents produits en appel l'ont été également devant le premier juge. Ils sont donc recevables. 4. Le 12 août 2012, les bailleurs ont, par l'intermédiaire de leur gérant, signifié au locataire qu'il devait s'acquitter de la somme de 2'450 fr. représentant les loyers dus pour les mois de mai à juin 2012, acomptes et frais de mise en demeure compris, et qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Le 20 juillet 2012, le bail a été résilié pour le 31 août 2012. En principe, selon la jurisprudence, le locataire qui n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 7 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). Tel n'est toutefois pas le cas lorsque le bailleur est lui-même en demeure (art. 91 CO), par exemple parce qu'il n'a pas indiqué le numéro correct du compte sur lequel le paiement doit intervenir, ou lorsque le locataire a invoqué la compensation (art. 124 al. 1er CO) ou encore lorsqu'il a valablement consigné le loyer (art. 259g CO) (ATF 119 II 241 c. 6b; TF 4C.65/2003 du 23 septembre 2003, c. 3.2; TF 4C.264/2003 du 3

- 7 - décembre 2003 c. 2.1, in CdB 2004, p. 26; TF 4C.8/2006 du 29 mars 2006 c. 3.1 et références). L'appelant ne conteste pas ne pas avoir payé l'arriéré dans le délai comminatoire à lui imparti. Il fait néanmoins valoir que le Juge de paix n'avait pas le pouvoir d'instruire la cause, puisque le Tribunal des baux avait été préalablement saisi; il se réfère à l'art. 271a let. d CO. Selon cette disposition, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi. Il ressort des diverses pièces produites qu'une procédure en lien avec le bail était effectivement pendante au moment où le congé a été donné, soit le 20 juillet 2012. Toutefois, conformément à l'art. 271a al. 3 let. b CO, la disposition citée par l'appelant n'est pas applicable en cas de demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO – ce qui est le cas en l'espèce. Il appartenait par conséquent au locataire, le cas échéant, s'il estimait n'être pas redevable des montants réclamés en raison de défauts de la chose louée, de consigner ces montants (art. 259g CO). Par ailleurs, l'appelant n'invoque aucun autre moyen libératoire. En particulier, il ne prétend pas avoir valablement compensé la dette de loyers invoquée (art. 124 al. 1 CO) et cela ne ressort pas des actes de la cause. Il s'ensuit que les bailleurs étaient en droit, comme ils l'ont fait par l'intermédiaire de leur gérant, de résilier le bail moyennant un délai de trente jours pour la fin d'un mois conformément à l'art. 257d al. 2 CO et de requérir l'expulsion de l'appelant auprès du juge de paix, qui est l'autorité compétente conformément à l'art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.02).

- 8 - 5. En conclusion, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance du 5 novembre 2012 confirmée. 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'appelant 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. 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'appelant, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

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