

VD_GERICHTE JL14.028529 vom 24. November 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-11-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL14.028529

FR: VD_GERICHTE JL14.028529 du 24 novembre 2014

IT: VD_GERICHTE JL14.028529 del 24 novembre 2014

Erwägungen

E. 3

L'appelant semble soutenir que les conditions d'application de l'art. 257d CO ne seraient pas réalisées. Il se prévaut du fait qu'il n'aurait pas de retard dans le paiement de ses loyers et qu'il s'agirait d'une erreur comptable de la gérance représentant l'intimée. a) L'art. 257d CO dispose que 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 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 (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 II 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.). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas

- 10 - 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 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2; 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 la 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*, 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et références). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 27 mars 2014/160 et références). b) Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de sept jours (ATF 137 III 208 c. 3.1.3 ; ATF 119 II 147, JT 1994 I 205 ; Lachat, op. cit., p. 667 ; Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, n. 28 ad art. 257d CO). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (cf. notamment ATF 134 V 49 ; ATF 127 I 31 ; ATF 123 III 492). Il importe donc peu que le locataire soit souvent absent, voire

même qu'il doive s'attendre à recevoir un avis comminatoire (TF 4A _451/2011 du 29 novembre 2011 c. 3.3). Le locataire est responsable du paiement de son loyer, lequel, en tant que dette d'argent, est une dette portable (art. 74 al. 2 ch. 1 CO). Il s'ensuit que le montant dû doit parvenir à la partie bailleresse le dernier jour du délai comminatoire (Lachat, op. cit., p. 668 ; CREC I 11 février 2011/77). En cas de virement bancaire, son compte doit ainsi être crédité le dernier jour de ce délai.

- 11 - C'est à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée - et objecte ainsi le fait qu'elle est éteinte - de prouver cette exécution (ATF 128 III 271, JT 2003 I 606 c. 2a/aa). Il appartient ainsi au débiteur de prouver l'exécution de son obligation, notamment par paiement (CACI 4 février 2014/62). c) En l'espèce, l'appelant n'a pas retiré le pli recommandé du 10 février 2014, par lequel l'intimée le mettait en demeure de payer les loyers dus dans un délai de trente jours, faute de quoi son bail serait résilié. Le délai de garde postal est échu le 18 février 2014. La théorie de la réception relative telle que rappelée ci-dessus (c. 3b) étant applicable au cas d'espèce, le délai comminatoire arrivait à échéance le 18 mars 2013. L'appelant, s'il affirme qu'il y aurait eu une erreur comptable de l'intimée, ne démontre toutefois pas qu'il aurait versé l'entier du solde dû de ses loyers dans ce délai. Il ressort au contraire des pièces du dossier que les versements de l'appelant sont intervenus respectivement les 13 et 28 février 2014, puis le 2 avril 2014, soit en dehors du délai comminatoire. Enfin, s'il fait valoir divers défauts dans l'appartement qu'il loue à l'intimée, l'appelant ne démontre pas leur existence. On relève ainsi que la gérance a rapidement fait suite à sa demande d'installation d'un digicode à la première porte d'entrée de l'immeuble. L'appelant ne démontre pas non plus qu'il aurait invoqué, dans le délai comminatoire, la compensation des loyers dus. Compte tenu de ces éléments, c'est à raison que la Juge de paix a considéré que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées et que la résiliation du bail à l'échéance du délai légal, soit au 30 juin 2014, était valable.

E. 4

L'appelant semble enfin contester le délai d'évacuation fixé par la Juge de paix, l'estimant « illégal ». A l'appui de cet argument, il soutient n'avoir pris connaissance de l'ordonnance litigieuse qu'en date du

- 12 - 18 octobre 2014, soit quatre jours avant l'échéance du délai d'évacuation. Cet argument n'est toutefois pas pertinent dès lors que la notification de l'ordonnance entreprise est valablement intervenue le 8 octobre 2014 (c. 1c supra). Le délai d'évacuation fixé au 21 octobre suivant est ainsi conforme à la jurisprudence susmentionnée (c. 3a supra) et a été prolongé du fait de l'effet suspensif de l'appel.

E. 5

En définitive, l'appel doit, dans la mesure où il est recevable, être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif de l'appel, et dans la mesure où l'appelant s'est contenté d'affirmer – sans le démontrer – qu'il se serait arrangé avec l'intimée quant à la date de libération des locaux, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer ces derniers. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront dès lors mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens.

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