

VD_GERICHTE JL15.052545 vom 9. März 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-03-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL15.052545

FR: VD_GERICHTE JL15.052545 du 9 mars 2016

IT: VD_GERICHTE JL15.052545 del 9 marzo 2016

Erwägungen

E. 3

juin 2009, in CdB 2010 p. 57; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 2.2.3).

E. 3.1

L'appelante ne conteste pas que les arriérés de loyer n'ont pas été payés dans le délai comminatoire. Elle se prévaut du fait que les loyers en retard ont entretemps été réglés par le CSR, qui s'est engagé à régler les loyers à l'avenir. Elle invoque aussi que ce retard de paiement aurait été causé par la décision tardive du CSR et en conclut que le congé serait annulable.

E. 3.2

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 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 III 548 consid. 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

- 8 - 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 consid. 2b ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 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 consid. 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). Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé.

En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4). En particulier, 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 l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31 ; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf. citées). Elle a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 2.2), mais que tel n'était pas le cas lorsque le retard était de plus de deux semaines (TF 4A_493/2007 du 4 février 2008 consid. 4.2.5). La doctrine et la jurisprudence vaudoise considèrent qu'un paiement intervient peu de temps après l'échéance des délais comminatoires lorsqu'il est effectué un ou deux jours plus tard (Lachat, op.

- 9 - cit., p. 672; Wessner, in Droit du bail à loyer – Commentaire pratique, n. 43 ad art. 257d CO; CACI 5 avril 2011/30), mais non six jours plus tard (CACI 14 septembre 2011/251, in CdB 2012 p. 25) ou huit jours plus tard, alors même que le délai comminatoire incluait les fêtes de fin d'année (CACI 2 octobre 2013/518). Par ailleurs, un congé donné en vertu de l'art. 257d CO alors que le locataire s'est acquitté de l'arriéré de loyer deux ou trois jours, voire un jour après l'expiration du délai comminatoire n'est pas abusif lorsque le locataire ne s'est pas toujours acquitté ponctuellement du loyer jusqu'alors (TF 4A_209/2009 du

E. 3.3

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier qu'en juillet 2015 déjà, l'appelante a cessé de payer ses loyers et cela jusqu'à la fin du mois d'octobre 2015. Elle s'est finalement acquittée des montants dus dans le courant du mois de décembre 2015, soit plus de deux mois après l'échéance du délai comminatoire. Compte tenu de la jurisprudence rappelée ci-dessus, les éléments dont l'appelante se prévaut ne sont pas de nature à faire apparaître le congé comme contraire aux règles de la bonne foi. Il est en particulier sans pertinence que l'arriéré ait été réglé, dès lors qu'il ne l'a été qu'après l'échéance du délai comminatoire. Le fait que le retard de paiement soit, le cas échéant, dû à une décision tardive du CSR — tardiveté qui n'est pas établie — est sans pertinence, cette circonstance n'étant pas imputable au bailleur. Quant au délai de libération des locaux, il est conforme à la jurisprudence. L'appelante bénéficie d'ailleurs de facto d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à l'appel et au fait qu'un nouveau délai de libération devra être refixé ensuite du rejet de l'appel.

E. 4

L'appelante fait par ailleurs valoir les conséquences pénibles pour la famille de son directeur d'une expulsion en plein hiver et année scolaire. Elle fait valoir que les enfants et l'épouse de ce dernier se sont installés dans l'appartement en cours de bail et qu'il s'agirait dès lors d'un logement familial.

- 10 - Si l'on devait comprendre que l'appelante invoque la violation des règles protectrices des art. 266m et n CO, le moyen est infondé. Le bail n'est en effet pas conclu avec D._____ personnellement, mais bien avec R._____, qui est une personne morale distincte de ses membres et qui ne saurait se prévaloir des règles protégeant le logement familial. Pour le surplus, les circonstances humanitaires invoquées ne justifient pas un report des effets du congé au vu de la jurisprudence précitée.

E. 5

L'appelante soutient encore que le juge de paix aurait dû attendre que la Commission de conciliation se prononce. Le moyen est infondé. La requête d'expulsion en cas clair est en effet recevable même lorsque le locataire a contesté la validité du congé et que la procédure en contestation est encore pendante. Le juge saisi en cas clair peut statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans qu'il doive surseoir à statuer jusqu'à droit connu sur la procédure en contestation de la validité du congé (ATF 141 III 262 consid. 3).

E. 6

En définitive, l'appel, mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Une personne morale ne pouvant bénéficier de l'assistance judiciaire sauf circonstances très particulières non réalisées ici (TF 4A_665/2014 du 2 avril 2015 consid. 4) et l'appel s'avérant dénué de toute chance de succès (art. 117 let. b et 119 al. 3 CPC), la requête d'assistance judiciaire de l'appelante sera rejetée. Le délai de libération des locaux étant échu, la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour évacuer les lieux.

- 11 - L'arriéré de loyer réclamé ayant fondé la résiliation s'élevant à 8'100 fr., le montant des frais judiciaires doit être arrêté à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), et sera mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance à l'intimé qui n'a pas été invité à se déterminer.

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