

# VD\_FINDINFO HC / 2012 / 169 vom 12. März 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-03-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_169](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___169)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 169 du 12 mars 2012

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 169 del 12 marzo 2012

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, EFFET SUSPENSIF | 257d CO

## Erwägungen

### E. 1

a) L'ordonnance contestée a été rendue le 12 janvier 2012, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 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 (JT 2011 III 83; 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, le loyer mensuel net de l'appartement en cause s'élève à 3'500 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC). c) Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). La décision incriminée a été envoyée pour notification aux parties le 12 janvier 2012; l'appel interjeté le 23 janvier 2012 a par conséquent été déposé en temps utile. d) En vertu de l'art. 315 al. 1 CPC, l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision dans la mesure des conclusions prises en appel. En l'espèce, l'appel a donc suspendu la poursuite de la procédure d'expulsion engagée contre les locataires et le délai pour quitter les lieux est désormais échu. Toutefois, comme l'exposait la jurisprudence rendue sous l'empire de la LPEBL (loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme du 18 mai 1955), qui conserve toute sa pertinence, si la date prévue pour l'expulsion est passée, parce que l'effet suspensif a empêché l'exécution forcée, le locataire conserve un intérêt à faire trancher la question de savoir si le principe de l'expulsion est fondé (Guignard, in Procédure spéciales vaudoises, n. 1 ad art. 22 LPEBL). Répondant aux règles procédurales prévalant en la matière, l'appel est ainsi recevable.

### E. 2

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1249). 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, 2<sup>e</sup> éd., Berne 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 l'autorité de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489). L'état de fait de l'ordonnance attaquée, complété sur la base des pièces au dossier de première instance, est suffisant pour permettre à la cour de céans de statuer sur le fond.

### **E. 3**

Les appelants contestent la décision entreprise, se bornant à invoquer les problèmes pratiques auxquels ils seraient confrontés si l'expulsion avait lieu. Les motifs qu'ils invoquent tels que l'impossibilité de retrouver un logement dans la même localité, l'obligation de retrouver une autre école pour un enfant ou les difficultés professionnelles découlant de la perte du domicile ne sont cependant pas propres à remettre en cause le fondement de la décision d'expulsion. De même, l'argument consistant à se plaindre de la trop grande proximité de la date fixée pour la libération des lieux, partant de la violation du principe de proportionnalité qui résulterait de celle-ci, n'est pas non plus déterminant. Outre que le délai d'un mois accordé aux appelants pour quitter les lieux n'apparaît pas excessivement court, compte tenu notamment de la fin du bail intervenue le 31 octobre 2011, ce délai a perdu sa portée avec l'effet suspensif conféré de par la loi à l'appel (art. 315 al. 1 CPC). Par ailleurs, le bailleur devra encore, pour obtenir la libération effective des lieux, requérir ultérieurement l'exécution forcée de l'expulsion. Enfin, l'accord allégué selon lequel les parties seraient convenues de la suspension de la procédure en cas de paiement de l'arriéré n'est pas établi. En réponse au courrier des appelants du 3 janvier 2012, le bailleur, par l'intermédiaire de l'agent d'affaires breveté Pascal Stouder, a, par lettre du 9 janvier 2012, contesté l'existence d'un accord sur ce point. Les moyens invoqués par les appelants pour justifier l'annulation de l'expulsion ordonnée sont par conséquent infondés.

### **E. 4**

En définitive, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance querellée confirmée. Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause est renvoyée au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai aux appelants pour libérer la villa sise à [...], une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties. Les appelants, qui succombent, supporteront, solidairement entre eux, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 635 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]). N'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel, l'intimé n'a pas droit à des dépens (art. 312 al. 1 CPC).

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