

# VD\_FINDINFO HC / 2014 / 494 vom 17. Juni 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-06-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_494](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___494)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 494 du 17 juin 2014

IT: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 494 del 17 giugno 2014

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, PROLONGATION DU DÉLAI, SOMMATION, BAIL À LOYER, DEMEURE DU DÉBITEUR, CAS CLAIR | 257d al. 1 CO, 257d CO, 257 al. 1 CPC (CH), 257 CPC (CH), 308 al. 1 let. a CPC (CH), 308 al. 2 CPC (CH), 308 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

a) 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. 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 (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 de l'appartement des appelants s'élève à 1'500 fr. charges comprises. Quant aux loyers de la cave dépôt et de la place de parc, ils se montent respectivement à 100 et 75 fr. par mois. Ainsi, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). b) L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée si cette dernière a été rendue en procédure sommaire. En l'occurrence, la partie bailleuse a déposé une requête selon la procédure de protection en cas clair de l'art. 257 CPC, de sorte que la procédure sommaire s'applique. Ainsi, formé en temps utile par les locataires qui y ont intérêt, l'appel est recevable.

### E. 2

L'appel 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 peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43).

### E. 3

a) La sommation de payer du bailleur, au sens de l'art. 257 d al. 1 CO, doit être claire et précise sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminé sans discussion (TF 4A\_296/2008 du 29 juillet 2008, Cahiers du bail [CdB] 2009 p. 8; TF 4A\_299/2011 du 7

juin 2011 c. 4). Si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO et d'autres qui la permettent, l'avis comminatoire doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 666; CACI 30 mai 2011/97; CREC I 3 septembre 2010/457; CREC I 25 mars 2010/151). b) En l'espèce, il ressort de la mise en demeure envoyée par la bailleuse aux locataires le

## **E. 8**

octobre 2013 que le montant en souffrance s'élevait à 1'295 fr. 85 selon le décompte suivant : - loyer de l'appartement pour octobre 2013 1'500 fr. dont à déduire un acompte versé le 04.10.2013 - 429 fr. 15 - loyer de la cave pour octobre 2013 100 fr. - loyer de la place de parc pour octobre 2013 75 fr. - frais de rappel 50 fr. TOTAL 1'295 fr. 85 On comprend aisément de ce qui précède que les loyers totaux en souffrance étaient de 1'675 fr. pour l'appartement, la cave et la place de parc et qu'un acompte de 429 fr. 15 a été déduit du loyer dû pour l'appartement. Il ressort expressément de la résiliation de bail du 27 novembre 2013 que le montant en souffrance était de 1'295 fr. 85 et que la résiliation des baux à loyer pour le 31 décembre 2013 entraînait automatiquement celle du contrat de conciergerie pour la même échéance. Le 3 décembre 2013, les appelants ont d'ailleurs réglé la totalité de la somme réclamée, ce dont ils ont averti le mandataire de la bailleuse par un courrier du lendemain, auquel était joint le récépissé portant sur le montant de 1'295 fr. 85. Au vu des principes énoncés ci-dessus, la clarté et la précision requises en matière d'avis comminatoire ont été respectées. Les locataires se limitent à soutenir qu'aucune explication ne leur a été donnée par la gérance s'agissant de la retenue opérée sur leur salaire de concierges non professionnels. Cet élément ne concerne cependant pas directement l'arriéré en question ni l'avis comminatoire envoyé qui, comme mentionné, remplit les conditions de clarté et de précision requises par la jurisprudence. On peut toutefois relever que dans son courrier du 10 janvier 2014 adressé aux appelants, la bailleuse les a informés de ce que le congé donné pour le 31 décembre 2013 conservait toute sa valeur, de même que la résiliation simultanée du contrat de conciergerie, "étant précisé que le solde redû à titre de salaire a été retenu en guise de compensation partielle avec la créance de loyer". Les locataires ont donc été informés de cet aspect, qui n'a cependant eu aucune incidence sur l'arriéré litigieux, soit celui relatif au mois d'octobre 2013. 4. a) 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 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.). Les 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, *op. cit.*, 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 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 aLPEBL, p. 196 et références); un délai de libération des

locaux de trois semaines a été jugé suffisant par la Cour de céans (CACI 8 mars 2012/115; CACI 31 juillet 2012/348). b) En l'espèce, les appelants se prévalent de leur situation personnelle pour demander un délai supplémentaire pour libérer les locaux. Ils invoquent plus précisément la maladie grave de A.H. \_\_\_\_\_, le fait que ce dernier est rentier AVS ainsi que le risque que B.H. \_\_\_\_\_ perde son emploi en tant que maman de jour. Dans cette mesure, le délai accordé aux intéressés pour quitter les locaux dans la procédure d'expulsion ne prête pas le flanc à la critique. Les appelants ont en effet d'ores et déjà bénéficié d'une prolongation de fait et obtiendront en sus un nouveau délai pour obtempérer en raison de l'effet suspensif lié à leur appel (art. 315 al. 1 CPC). En effet, le délai fixé aux locataires pour quitter les lieux étant largement dépassé, un nouveau délai doit leur être imparti par le premier juge pour libérer les locaux litigieux. Ainsi, ce grief des appelants, mal fondé, doit être rejeté. 5. En définitive, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dans la mesure où l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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