

VD_FINDINFO HC / 2014 / 595 vom 4. August 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-08-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___595

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 595 du 4 août 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 595 del 4 agosto 2014

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR, PROCÉDURE SOMMAIRE, SOMMATION | 257d CO

Erwägungen

E. 1

CPC). Le délai est de dix jours si la décision a été rendue en application de la procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Tel est le cas en l'espèce, le premier juge ayant fait application de la procédure applicable aux cas clairs (art. 257 al. 1 CPC) Interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

E. 2

a) 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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250). b) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) 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 (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. En l'espèce, les pièces produites par l'appelante, postérieures à l'audience de jugement, sont recevables, si bien qu'elles seront prises en compte dans la mesure de leur utilité à l'examen de la cause.

E. 3

a) La recourante ne conteste pas qu'elle n'a pas payé le loyer du mois de septembre 2013, mais argue du fait que depuis lors, elle a réglé tous les loyers dans les délais, un système de versement permanent ayant été mis en place. Elle fait également état de sa situation difficile, tant professionnelle (chômage) que personnelle (santé physique, psychique...), et dit ne jamais avoir eu de problèmes avec les voisins. Elle estime enfin que le délai d'un mois accordé par la justice de paix pour quitter les locaux est extrêmement bref, compte tenu du marché actuel du logement. b) Selon l'art. 257d al. 1 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. L'art. 257d al. 2 CO

précise que, 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 d'un mois. La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il 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). A cet égard, des 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 in Cahiers du bail [CdB] 3/97, pp. 65 ss, c. 2b, p. 68 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2 ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, note infrapaginale 63 p. 672). 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 [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, abrogée au 1er janvier 2011], p. 196 et les références citées). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 27 mars 2014/160 et les références citées). c) En l'espèce, les arguments soulevés par l'appelante ne permettent pas d'admettre l'appel. En effet, celle-ci ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257 d CO étaient réalisées. Le bailleur était donc en droit de résilier le bail en cause avec effet au 31 décembre 2013 et de requérir l'expulsion de la locataire, indépendamment de sa situation professionnelle et personnelle, d'éventuels motifs humanitaires n'entrant pas en ligne de compte à ce stade. S'agissant du délai de résiliation des locaux, il est conforme à la jurisprudence susmentionnée et a été prolongé du fait de l'effet suspensif accordé à l'appel. Le premier juge devra ainsi fixer à l'appelante un nouveau délai de libération des locaux litigieux.

E. 4

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de la recourante G._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimé 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.