

# VD\_FINDINFO HC / 2014 / 623 vom 12. August 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-08-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_623](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___623)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 623 du 12 août 2014

IT: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 623 del 12 agosto 2014

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR, DEMEURE DU DÉBITEUR | 257d CO, 257 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (Lachat, Le bail à loyer,

### E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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, in CPC commenté, op. cit., nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n.

### E. 6

ad art. 310 CPC). 3. a) L'appelant ne conteste pas l'existence d'arriérés, ni le fait qu'il ne les a pas réglés dans le délai comminatoire, mais soutient que ceux-ci seront remboursés d'ici fin septembre 2014. 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), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in CdB 1997, pp. 65 ss ; CACI 7 juin 2011/105 c. 3). 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 précité, c. 2b, in CdB 1997 p. 68 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; TF 4A\_387/2011 du 19 août 2011 c. 3.2 ; Lachat, op. cit., p. 820 note infrapaginale 117). 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 LPEBL [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, il importe peu, au vu des principes juridiques exposés ci-dessus, que l'appelant ait réglé une partie des arriérés après l'échéance du délai comminatoire et qu'il dise vouloir régler la totalité des arriérés d'ici fin septembre 2014. En outre, le délai d'un mois pour libérer les locaux ne prête pas le flanc à la critique, d'autant que l'appelant bénéficiera de fait d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à l'appel et au fait que le juge de paix devra fixer un nouveau délai de libération, une fois les considérants du présent arrêt adressés aux parties. Pour le surplus, l'appelant ne conteste à juste titre pas que les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées. 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 708 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif accordé à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux. Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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