

# VD\_FINDINFO HC / 2014 / 806 vom 20. Oktober 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-10-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_806](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___806)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 806 du 20 octobre 2014

IT: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 806 del 20 ottobre 2014

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO

## Erwägungen

### E. 1

a) L'art. 308 al. 1 et 2 CPC ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales et incidentes de première instance pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins. Lorsque l'appel porte sur le bien-fondé de la mesure d'expulsion, la valeur litigieuse est calculée selon le droit fédéral et est égale au moins à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (Lachat, *Le bail à loyer*, 2 e éd., 2008, pp. 749 ss ; 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 litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion d'un logement dont le loyer mensuel s'élève à 962 francs. En prenant la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse de première instance dépasse le montant de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. b) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel est de dix jours. Formé en temps utile par le locataire qui y a intérêt (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; elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43). Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard 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, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf. citées). b) En l'espèce, l'appelant a produit une copie du courrier que l'intimé lui avait adressé le 9 septembre 2014 à la suite de son versement de 1'410 fr. le 3 septembre précédent ainsi que deux ordonnances établies par le Centre hospitalier universitaire vaudois (ci-après : le CHUV) en date du 26 août 2014, soit avant que l'ordonnance entreprise ait été rendue. La première

pièce figure déjà au dossier de première instance de sorte qu'elle est recevable. En revanche, l'appelant ne démontrant pas qu'il lui aurait été impossible malgré sa diligence de produire les ordonnances du CHUV devant le premier juge (art. 317 al. 1 let. a et b CPC), celles-ci sont irrecevables.

### **E. 3**

L'appelant ne conteste pas ne pas avoir payé les loyers de mars à mai 2014. Il se prévaut toutefois du fait que, le 3 septembre 2014, il aurait réglé tous les loyers échus. Il fait aussi état de sa situation personnelle difficile, précisant qu'il n'a pas d'autres endroits où loger, qu'il souffre de problèmes respiratoires et qu'il a fait une demande de rente auprès de l'assurance-invalidité. a) 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 II 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.). 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, p. 68; TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006, c. 3.2.1; Lachat, *Le bail à loyer*, 2 e 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 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, p. 196 et références). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 27 mars 2014/160 et références). b) En l'espèce, l'appelant ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257d CO étaient réalisées. Le bailleur était donc en droit de résilier le bail avec effet au 30 juin 2014 et de requérir l'expulsion, indépendamment de la situation personnelle du locataire, d'éventuels motifs humanitaires n'entrant pas en ligne de compte à ce stade. Il importe au surplus peu que l'appelant soit aujourd'hui à jour dans le règlement de son loyer, l'arriéré n'ayant été payé que le 3 septembre 2014, soit bien après l'échéance du délai comminatoire le 26 avril 2014. Quant au délai de libération des locaux de trois semaines, fixé par le premier juge au 26 septembre 2014, il est conforme à la jurisprudence susmentionnée et a été prolongé du fait de l'effet suspensif accordé à l'appel.

### **E. 4**

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Compte tenu de l'effet suspensif accordé à l'appel de par la

loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelant, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) seront mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

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