

# VD\_FINDINFO HC / 2014 / 886 vom 10. November 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-11-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_886](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___886)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 886 du 10 novembre 2014

IT: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 886 del 10 novembre 2014

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ, BAIL À LOYER, RÉSILIATION | 257 al. 1 CPC (CH)

## 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 portant sur des locaux occupés dans l'immeuble sis à la rue [...], à [...], soit une mezzanine – surface bureau de 571 m

### 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 (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).

### E. 3

L'appelante ne conteste pas les faits arrêtés par le premier juge, en particulier qu'elle ne s'était toujours pas acquittée du loyer des mois de novembre et décembre 2013 à l'échéance du délai comminatoire. Elle se prévaut toutefois des circonstances dans lesquelles elle s'est installée dans les locaux litigieux, du dialogue permanent qu'elle avait maintenu avec la gérance mandatée par la bailleuse, des difficultés de la bailleuse à retrouver un nouveau locataire pour les locaux ainsi que sa volonté de « régulariser tous les frais engendrés par la présente situation. » 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'appelante ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257d CO étaient réalisées. Elle expose diverses circonstances au sujet des relations de bail, qui sont sans portées sur le constat de son retard dans le paiement du loyer motivant seul son expulsion. Elle déclare aussi – sans l'établir – avoir « versé des montants qui correspondent à ce qu'il aurait fallu payer si les loyers avaient été acquittés ponctuellement », sans démontrer par là qu'elle aurait respecté le délai comminatoire susmentionné. L'intimée était dès lors en droit, le 17 mars 2014, de résilier les baux pour le 30 avril 2014, conformément à l'art. 257d al. 2 CO et le premier juge a constaté à raison la validité du congé et ordonné les mesures d'exécution sollicitées (art. 236 et 337 CPC). Cela étant, rien ne permet de remettre en cause l'ordonnance entreprise.

#### **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. 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 la partie locataire un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 832 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 l'appelante Q.\_\_\_\_\_, 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'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.