

VD_FINDINFO HC / 2014 / 988 vom 19. Dezember 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-12-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___988

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 988 du 19 décembre 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 988 del 19 dicembre 2014

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, CAS CLAIR, CIRCONSTANCE EXTRAORDINAIRE, CIRCONSTANCES PERSONNELLES | 257d al. 2 CO, 257d CO, 257 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 43 ; 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 la validité de la résiliation des baux, dont le loyer mensuel global est de 1'240 fr., donnée en application de l'art. 257d CO. 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 (art. 311 al. 1 CPC), sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, l'intimé a requis l'application de la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours. Interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt, 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 les appelants qui sont antérieures à l'ordonnance attaquée sont irrecevables, faute d'avoir été produites en première instance. Dès lors, seuls les certificats médicaux de la Dresse Iris

Spielberger-Nettekoven du 24 octobre 2014 et la lettre du Centre médico-social d'Yverdon Ouest du 21 octobre 2014 sont recevables. S'agissant des pièces produites par l'intimée, les pièces en relation avec la procédure d'évacuation ouverte par requête du 26 novembre 2014 devant le Tribunal des baux, postérieures à l'ordonnance attaquée, sont recevables.

E. 3

Les appelants exposent que B.S._____ avait été hospitalisée dès le mois d'avril et jusqu'au 13 octobre 2014 pour soigner un cancer très avancé. Durant cette période, son époux A.S._____ était resté auprès d'elle et avait dû s'absenter quelques temps à cause du décès de sa mère. Etant tous deux absents, ils n'avaient pas pu réceptionner les différents courriers qui leur avaient été adressés en relation avec la procédure d'expulsion. a) L'art. 257d al. 1 CO prévoit que lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard à 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'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. Le délai comminatoire prévu par cette disposition commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 c. 3.1.3; ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, op. cit., p. 667; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, n. 28 ad art. 257d CO). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (cf. notamment ATF 134 V 49; ATF 127 I 31; ATF 123 III 492). Il importe donc peu que le locataire soit souvent absent, voire même qu'il doive s'attendre à recevoir un avis comminatoire (TF 4A_451/2011 du 29 novembre 2011 c. 3.3). Celui qui est en retard dans le paiement de son loyer, quelle que soit la période de l'année, doit s'attendre à se voir notifier un avis comminatoire et ne peut plaider que le bailleur serait de mauvaise foi en notifiant un avis comminatoire durant la période des vacances (CREC 11 février 2014/53 c. 3 et la référence citée). La jurisprudence vaudoise réserve toutefois le cas de la preuve d'un empêchement majeur, tout en relevant que l'absence du domicile ne constitue en principe pas un tel empêchement (CREC I 4 février 2010/69 et les références citées). Si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai (TF 4A_120/2014 du 19 mai 2014 c. 5. 1). b) En l'espèce, l'hospitalisation prolongée de B.S._____ pourrait permettre de considérer qu'elle n'était pas en mesure de réceptionner son courrier et de poursuivre la procédure. Néanmoins, aucune preuve n'est apportée sur la durée de son absence. Quoi qu'il en soit, l'appelant A.S._____ n'était pas hospitalisé et devait s'attendre, vu le retard dans le paiement des loyers, à la notification d'un avis comminatoire et à une éventuelle procédure d'expulsion. Les appelants ne sauraient donc faire valoir leur ignorance de la procédure d'expulsion et ce grief doit être rejeté.

E. 4

a) Les appelants soutiennent ensuite qu'un déménagement serait impossible pour B.S._____, alitée et sous oxygène. Ils proposent de mettre sur pied un plan de paiement des arriérés de loyer avec la gérance, et exposent enfin, en particulier dans leur lettre du 17

novembre 2014, que les problèmes rencontrés avec leurs voisins seraient dus au fait que ceux-ci ne voulaient pas avoir une personne malade dans l'immeuble et les avaient importunés au point de précipiter l'hospitalisation de B.S. _____.

b) 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, op. cit., 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 appelants invoquent des motifs liés à l'état de santé de B.S. _____ et se prévalent d'un certificat médical de la Dresse Spielberg-Nettekoven, qui indique que sa patiente est dans l'impossibilité de déménager en raison de sa maladie. Il ressort du rapport du Centre médico-social d'Yverdon Ouest qu'un retour à domicile a été subordonné à de nombreuses conditions, notamment un médecin traitant à domicile, l'installation d'un lit électrique, l'installation d'oxygène pour pallier son problème respiratoire et le suivi de la prise en charge par une infirmière référente. Au vu de ces éléments, il y a lieu d'admettre que l'on se trouve dans une circonstance particulière et que le délai inférieur à un mois fixé dans la décision attaquée était excessivement court, bien que l'on ne se trouve pas au stade de l'exécution forcée. Dans la mesure où l'ajournement d'une expulsion valablement requise ne peut équivaloir à une prolongation de bail, elle ne saurait cependant être de durée indéterminée jusqu'à ce que l'appelante se sente mieux, comme elle le requiert. Par ailleurs, il n'appartient pas au juge de prévoir la mise en œuvre d'un plan de paiement au stade de l'expulsion par une procédure en cas clairs. Il résulte des écritures du conseil de l'intimée et de la requête ampliative de mesures préprovisionnelles et provisionnelles déposée le 26 novembre 2014 devant le Tribunal des baux que le comportement de l'appelant serait préoccupant à l'égard des autres locataires et que diverses plaintes pénales auraient été déposées. Cela étant, cet élément pèse dans la balance de la proportionnalité du délai. Ainsi, bien que le délai fixé par le premier juge puisse prêter à discussion compte tenu des circonstances particulières liées à la maladie de l'appelante, les appelants ont obtenu de fait, vu l'effet suspensif de l'appel, un délai supplémentaire. Il y a dès lors lieu de considérer qu'ils ont disposé et disposeront matériellement d'un délai amplement suffisant pour organiser et exécuter l'évacuation des locaux. Ce grief doit donc également être rejeté.

E. 5

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 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (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 aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. L'intimée n'ayant pas été formellement invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens.

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