

VD_FINDINFO HC / 2015 / 101 vom 28. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___101

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 101 du 28 janvier 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 101 del 28 gennaio 2015

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (art. 257d CO). Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 c. 2.1; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleresse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleresse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleresse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an. Point n'est toutefois besoin de trancher définitivement ce point en l'espèce. Il est en effet acquis que l'intimée ne pourrait en aucun cas obtenir un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire dans un délai inférieur à cinq mois dès le dépôt de l'appel. Le loyer mensuel étant de 2'090 fr., la valeur litigieuse est dès lors sans conteste supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). b) L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par les parties locataires qui ont succombé en première instance et qui ont un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 2

a) L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les

faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 c. 5; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 c. 3.2; cf. CACI 25 novembre 2015/607 c. 3a; CACI 6 mars 2014/102 c. 2b; CACI 10 juin 2013/289 c. 4a; CACI 6 mai 2013/237 c. 5a). b) En l'espèce, les appelants ne contestent pas les faits retenus par le premier juge, en particulier que le montant de 2'090 fr. représentant le loyer de l'appartement pour le mois de juillet 2014 n'avait pas été payé à l'échéance du délai comminatoire de 30 jours fixé par courrier recommandé du 15 juillet 2014 à chaque locataire. Ils invoquent en revanche des faits et moyens de preuve nouveaux. Ceux-ci sont toutefois irrecevables au regard de la jurisprudence précitée.

E. 3

a) Les appelants font valoir en substance qu'ils n'ont pas été en mesure d'acquitter le loyer du mois de juillet 2014 non par mauvaise foi, mais parce que leur situation économique ne le permettait pas. Ils relèvent en outre qu'ils ont deux enfants, qui rencontrent tous deux des difficultés particulières et pour lesquels un déménagement aurait des effets extrêmement lourds. Enfin, les appelants exposent qu'il existe un risque concret qu'ils soient sans domicile le 2 février 2015 si l'expulsion devait être maintenue et soutiennent que l'ordonnance entreprise ne respecterait pas le principe de la proportionnalité en ce sens que le premier juge n'aurait pas du tout tenu compte de la situation concrète dans laquelle ils se trouvent. b) 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 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in 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 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considèrerait 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*, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et références). c) En l'espèce, les appelants ne contestent pas que les conditions posées par l'art. 257d CO étaient réalisées. Ils ne contestent pas avoir reçu, dans les formes requises par la loi, les sommations du 15 juillet 2014 et les avis de résiliation du 20 août 2014. Ils ne contestent pas non plus que l'arriéré de loyer n'avait pas été payé à

l'échéance du délai comminatoire fixé par lettre du 15 juillet 2014, reçue le 16 juillet 2014. L'intimée était dès lors en droit, le 20 août 2014, de résilier le bail pour le 30 septembre 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). Le caractère non fautif du non-paiement du loyer et les motifs humanitaires invoqués par les appelants 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.

E. 4

a) 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 aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. b) Comme l'appel apparaissait d'emblée dépourvue de chances de succès, la requête d'assistance judiciaire formée par les appelants doit être rejetée (art. 117 let. b et 119 al. 3 CPC). Dès lors qu'il est statué sur le fond en même temps que sur la requête d'assistance judiciaire et qu'aux termes de l'art. 119 al. 6 CPC, il n'est pas perçu de frais judiciaires pour la procédure d'assistance judiciaire, sauf en cas de mauvaise foi ou de comportement téméraire, le présent arrêt sera rendu sans frais. c) Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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