

VD_FINDINFO HC / 2015 / 245 vom 19. März 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-03-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___245

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 245 du 19 mars 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 245 del 19 marzo 2015

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR | 257d CO, 312 al. 1 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 bailleuse 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 bailleuse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse 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 (CACI 28 janvier 2015/52 c. 1a). En l'espèce, à la lecture de l'acte déposé par A.D._____, on comprend qu'elle ne conteste pas la résiliation du bail mais demande uniquement un délai supplémentaire – sans en préciser la durée – pour trouver un nouveau logement. Dans la mesure où le délai requis par l'intéressée pour retarder l'expulsion est indéterminé, il y a lieu d'admettre que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Dès lors que l'ordonnance entreprise a été notifiée à l'appelante le 22 janvier 2015 et l'acte d'appel remis à la poste le 3 février 2015, l'appel a été formé en temps utile (cf. art. 248 ss et 314 al. 1 CPC). b) L'art. 59 CPC dispose que le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1), à savoir notamment que les parties ont la capacité d'être partie et d'ester en justice (al.

E. 2

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 2014/607 c. 3a ; CACI

E. 6

mars 2014/102 c. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 c. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 c. 5a). 3. 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 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 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, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et références). b) En l'espèce, l'appelante ne conteste pas que le solde des loyers impayés n'ait pas été versé dans le délai comminatoire imparté par les intimés. Elle se contente d'indiquer qu'elle ne peut déménager avant d'avoir retrouvé un autre logement et qu'avec l'aide de ses enfants, elle essayait de « faire le nécessaire le plus vite possible (...) afin de trouver ce nouveau logement ». Elle n'avance dès lors aucun grief susceptible de remettre en cause l'expulsion prononcée par le premier juge. En outre, le délai de libération imparté par ce magistrat est supérieur à la limite fixée par la jurisprudence. Cela étant, l'ordonnance entreprise doit être entièrement confirmée, d'autant que l'appelante a bénéficié de facto d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à l'appel. 4. Compte tenu 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 l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, 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.