

## **VD\_FINDINFO HC / 2015 / 293 vom 2. April 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-04-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2015\\_\\_\\_293](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___293)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 293 du 2 avril 2015

IT: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 293 del 2 aprile 2015

### **Regeste**

EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, CAS CLAIR | 257d CO, 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 (CACI 28 janvier 2015/52 c. 1a). En l'espèce, le loyer mensuel étant de 3'000 fr., la valeur litigieuse est 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). L'appelant a reçu un "avis pour retrait" relatif à la notification de l'ordonnance attaquée le 6 février 2015, mentionnant l'expiration du délai de garde au 13 février 2015. L'ordonnance lui a ensuite été adressée sous pli simple. L'appel, déposé le 23 février 2015, a ainsi été formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie ayant un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte que l'appel est recevable.

#### **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).

### **E. 3**

a) L'appelant fait valoir qu'au jour de l'audience du 5 février 2015, les loyers de juillet et août 2014 étaient versés. 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.). L'art. 271 al. 1 CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence, la résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO n'est contraire aux règles de la bonne foi, et donc annulable sur la base de l'art. 271 al. 1 CO, que dans des circonstances particulières. L'annulation peut notamment entrer en considération lorsque l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que, auparavant, le locataire s'était toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31 c. 4b). Le paiement de loyers échus intervenu huit jours après l'expiration du délai comminatoire a été considéré comme manifestement tardif (TF 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013 c. 4b). c) En l'espèce, l'appelant ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257d CO étaient réalisées. Il ne conteste pas avoir eu connaissance de la sommation du 13 août 2014 et de la résiliation du 23 septembre 2014. Il ne conteste pas non plus que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été payé à l'échéance du délai comminatoire de trente jours fixé dans l'avis du 13 août 2014, mais se borne à exposer qu'il était à jour avec le paiement de son loyer lors de l'audience du 5 février 2015. Les loyers des mois de juillet et août 2014 auraient d'ailleurs été payés au mois d'octobre 2014 seulement, soit plusieurs semaines après l'échéance du délai comminatoire, et même après la notification de la résiliation du bail. La bailleuse était ainsi en droit, le 23 septembre 2014, de résilier le bail pour le 31 octobre 2014, conformément à l'art. 257d al. 2 CO, et c'est à raison que le premier juge a constaté la validité du congé et ordonné les mesures d'exécution sollicitées (art. 236 et 237 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 entreprise 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'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 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]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). 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.