

# VD\_FINDINFO HC / 2015 / 32 vom 12. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2015\\_\\_\\_32](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___32)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 32 du 12 janvier 2015

IT: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 32 del 12 gennaio 2015

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR | 257d CO, 257 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales où la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. 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). Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de frais accessoires échus. 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. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). Compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait – sous peine d'irrecevabilité – se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel (qui aurait par hypothèse décidé d'annuler le premier jugement) de statuer à nouveau (Jeandin, CPC commenté, n. 4 ad art. 311 CPC ; ATF 137 III 617 c. 4.3). b) En l'espèce, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Le délai de dix jours a en outre été respecté. Toutefois, dès lors que l'acte d'appel est dénué de conclusions explicitement formulées et qu'il fait uniquement état de motifs d'ordre « humanitaire », sa recevabilité est douteuse. Cette question peut toutefois rester ouverte, vu que l'appel doit de toute manière être rejeté, comme cela ressort des considérants ci-après.

### E. 2

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties

ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

### **E. 3**

a) L'appelant fait valoir qu'il ne serait plus en mesure de s'acquitter de son loyer, les services sociaux lui ayant « coupé son minimum vital ». Il affirme se trouver dans une situation de grande précarité et demande à pouvoir conserver son toit, celui-ci étant « la seule chose qui [lui] reste ». 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 II 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65ss). 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 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., Lausanne 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 (TF 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 c. 3.1 ; 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). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 27 mars 2014/160 et références). c) En l'espèce, l'appelant ne soutient pas que les conditions posées par l'art. 257d CO ne seraient pas réalisées. Il ne conteste pas avoir eu connaissance de la sommation du 23 avril 2014 et de la résiliation du 10 juin 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 fixé. La bailleuse était dès lors en droit, le 10 juin 2014, de résilier le bail pour le 30 juillet 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 prononcé l'expulsion de l'appelant, le délai d'évacuation fixé à ce dernier étant supérieur à la limite fixée par la jurisprudence. Au demeurant, l'appelant a bénéficié d'une prolongation de fait, en raison de l'effet suspensif lié à l'appel. 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 dans la mesure de sa recevabilité, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance entreprise confirmée. L'appel

étant dépourvu de chances de succès, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée, la condition fixée pour son octroi à l'art. 117 let. b CPC faisant défaut. 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 100 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.