

VD_FINDINFO HC / 2015 / 38 vom 13. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___38

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 38 du 13 janvier 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 38 del 13 gennaio 2015

Regeste

BAIL À LOYER, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, PROPOSITION DE CONCILIATION | 272 CO, 272b CO, 210 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

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. La valeur litigieuse est déterminée par l'objet du litige, soit les conclusions des parties (Tappy, in CPC commenté, 2011, n. 30 ad art. 91). Lorsque la décision entreprise est rendue en procédure sommaire, applicable aux cas clairs (art. 248 CPC), le délai d'appel est de 10 jours (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, au vu du loyer des appelants de 2'250 fr., la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est atteinte, cela eu égard à la durée éventuelle de la procédure devant la Cour d'appel civile et aux conclusions subsidiaires et plus subsidiaires des appelants, qui requièrent que l'exécution forcée soit reportée au 31 juillet 2015. Interjeté en temps utile par des parties qui y ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est dès lors recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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, in CPC commenté, op. cit., nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n.

E. 6

Les appelants invoquent enfin une violation du principe de la proportionnalité. a) Il peut être fait référence à ce sujet à la jurisprudence rendue en matière d'exécution forcée en cas d'expulsion pour défaut de paiement du loyer selon laquelle des motifs humanitaires peuvent être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Un ajournement de l'exécution forcée peut ainsi être accordé mais il 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 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, 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, abrogée

au 1^{er} 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). b) En l'espèce, les locataires ont reçu le 1^{er} décembre 2014 le jugement leur ordonnant de quitter leur logement et leur indiquant que l'exécution forcée aurait lieu dans un délai de quinze jours dès décision exécutoire. Ils disposaient dès lors, outre le délai d'appel de dix jours, de quinze jours avant une exécution forcée, à savoir quelque vingt-cinq jours pour déménager. Même en présence d'enfants et à une période peu favorable, ce délai était suffisant eu égard à la jurisprudence susmentionnée, ce d'autant plus que l'échéance de l'unique prolongation de bail était connue depuis une année. On relèvera au surplus que les appelants ont de fait bénéficié d'un délai supplémentaire par le seul engagement de la procédure d'appel.

E. 7

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance, arrêtés à 712 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimé, qui n'a pas été invité à se déterminer.

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