

## **VD\_FINDINFO HC / 2015 / 423 vom 12. Mai 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-05-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2015\\_\\_\\_423](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___423)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 423 du 12 mai 2015

IT: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 423 del 12 maggio 2015

### **Regeste**

EXPULSION DE LOCATAIRE, RÉSILIATION IMMÉDIATE, CAS CLAIR, ATTEINTE À LA SANTÉ | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO

### **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 non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse atteint, selon les dernières conclusions, la somme de 10'000 fr. au moins. 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. 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). b) En l'espèce, la valeur litigieuse excède le montant de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est en principe ouverte. L'appel a été interjeté dans les dix jours par C.\_\_\_\_\_. Selon les pièces au dossier, celle-ci est divorcée de [...], mais le bail n'a jamais été transféré à son seul nom, de sorte que les ex-époux sont colocataires. Cela étant, la jurisprudence (ATF 118 II 168) selon laquelle le conjoint colocataire peut contester individuellement la résiliation, est inapplicable. S'agissant de colocataires non (ou plus) mariés, le colocataire peut agir seul, mais doit assigner aux côtés du bailleur le colocataire qui n'entend pas s'opposer au congé sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 140 III 598 c. 3.2). Dès lors que l'appelante n'a pas assigné [...] devant la cour de céans, l'appel est irrecevable. Au demeurant, il est infondé pour les motifs indiqués aux considérants 3 et 4 ci-dessous.

#### **E. 2**

a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134 s). Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 1<sup>er</sup> février 2012/57 c. 2a).

### **E. 3**

a) L'appelante fait valoir qu'elle a proposé un arrangement à la bailleuse qui n'attendrait qu'un décompte actualisé par fax. 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 le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il 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 3/97, pp. 65 ss). c) En l'espèce, la locataire n'a pas établi s'être acquittée du loyer du mois d'août 2014 pendant le délai comminatoire. Au vu de la jurisprudence précitée, la locataire ne peut contraindre la bailleuse à un arrangement s'agissant de l'arriéré qu'elle ne conteste du reste pas lui devoir, en contrepartie de la renonciation à la résiliation et du consentement par la bailleuse à la prolongation du bail. Cela se justifie d'autant plus que celle-ci a maintenu le souhait de ne pas entrer en matière, selon courrier du CSR du 17 février 2015.

### **E. 4**

a) L'appelante se prévaut également de ses problèmes de santé. b) 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 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, Le bail à loyer, 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 (ATF 117 la 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise

considérerait sous l'empire de la LPEBL (Loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme du 18 mai 1955) 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 LPEBL et les réf, cit.); un délai de libération des locaux de trois semaines après la communication de l'ordonnance d'expulsion a été jugé suffisant par la Cour de céans (CACI 8 mars 2012/115; CACI 31 juillet 2012/348). c) En l'espèce, conformément à la jurisprudence précitée, des motifs d'ordre médical – lesquels ne ressortent d'ailleurs pas du certificat médical du 27 janvier 2015 – n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO. Pour le surplus, le délai accordé au 10 avril 2015 à l'appelante pour quitter les locaux, prolongé sur requête de l'Office de la population de la commune de [...] pour tenir compte de la période de Pâques, ne prête pas le flanc à la critique. Au surplus, l'appelante a d'ores et déjà bénéficié d'une prolongation de fait de quelques semaines et obtiendra en sus un nouveau délai pour obtempérer en raison de l'effet suspensif lié à son appel (art. 315 al. 1 CPC). En effet, le délai fixé à la locataire pour quitter les lieux étant dépassé, un nouveau délai doit lui être fixé par le premier juge, solution déjà appliquée sous l'ancien droit (cf. Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 27 LPEBL, p. 217).

#### **E. 5**

Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté – dans la mesure où il est recevable (cf. c. 1b supra) – selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC (tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, 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, 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.