

## **VD\_FINDINFO HC / 2015 / 466 vom 2. Juni 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-06-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2015\\_\\_\\_466](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___466)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 466 du 2 juin 2015

IT: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 466 del 2 giugno 2015

### **Regeste**

EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, CAS CLAIR | 257d al. 2 CO, 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 1'440 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). Selon l'art. 138 al. 3 let. a CPC, un acte est notamment réputé notifié lorsque, en cas d'envoi recommandé, il n'a pas été retiré à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification. L'ordonnance attaquée a été envoyée pour notification aux parties le 17 avril 2015. Le délai de garde de sept jours a ainsi pris fin au plus tôt le lundi 27 avril 2015, étant précisé que la suspension des délais du septième jour avant Pâques au septième jour qui suit Pâques ne s'applique pas à la procédure sommaire (art. 145 al. 2 let. b CPC). L'appelante n'est pas allée retirer le pli recommandé, et expose avoir pris connaissance de l'ordonnance le 11 mai 2015 seulement, lorsqu'elle s'est rendue à la Justice de paix après qu'un représentant de la bailleresse soit venu à son domicile. Elle a alors envoyé son appel le jour même. Ainsi, selon la fiction de la notification au septième

jour du délai de garde, l'acte d'appel apparaît tardif, et la recevabilité de l'acte est à tout le moins douteuse. Quoi qu'il en soit, même supposé recevable, l'appel serait infondé pour les motifs qui suivent.

## **E. 2**

a) L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). 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, t. II, 2 e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). b) L'appel peut également être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2013, n. 1 ad art. 310 ZPO).

## **E. 3**

a) L'appelante reconnaît la dette en faveur de l'intimée, mais soutient qu'il n'était pas correct d'entamer une procédure d'expulsion au vu de sa situation. Elle expose en effet que, mère de deux enfants, le revenu de son époux était le seul moyen de subsistance de la famille. Elle trouve également la décision injuste au regard du fait que l'intimée aurait refusé de procéder à des réparations qu'elle avait demandées. 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). 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 la 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). c) En l'espèce, l'appelante ne conteste pas que le montant du loyer impayé n'a pas été versé dans le délai comminatoire imparti par l'intimée. Elle se contente d'expliquer qu'en tant que mère de famille sans emploi, il ne lui est pas possible de trouver un nouvel appartement. Ce faisant,

elle n'avance aucun grief susceptible de remettre en cause l'expulsion prononcée par le premier juge. En outre, le délai de libération imparti par ce magistrat est conforme à la jurisprudence. En conséquence, l'ordonnance attaquée doit être confirmée, étant relevé que l'appelante bénéficie d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à l'appel.

#### **E. 4**

Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement infondé dans la mesure de sa recevabilité, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. Compte tenu de l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Il ne sera pas perçu de frais judiciaires (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 , RSV 270.11.5]).

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