

## **VD\_FINDINFO HC / 2015 / 544 vom 24. Juni 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-06-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2015\\_\\_\\_544](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___544)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 544 du 24 juin 2015

IT: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 544 del 24 giugno 2015

### **Regeste**

EXPULSION DE LOCATAIRE, MOTIF D'EXPULSION, BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, 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 du loyer (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). Point n'est toutefois besoin de trancher définitivement ce point en l'espèce. Il est en effet acquis que l'intimée ne pourrait en aucun cas obtenir un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire dans un délai inférieur à trois mois dès le dépôt de l'appel. Le loyer mensuel étant de 4'867 fr., la valeur litigieuse est dès lors 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). Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., 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 ; CACI 6 mars 2014/102 c. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 c. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 c. 5a).

### E. 3

a) Les appelants ne contestent pas le fait que le montant de 9'734 fr. correspondant aux loyers des mois de novembre et de décembre 2014 n'a pas été payé à l'échéance du délai comminatoire qui leur avait été imparti par courrier recommandé du 11 décembre 2014. Ils évoquent en revanche l'état de santé de N.\_\_\_\_\_ (« mon épouse reste en incapacité complète de travail suite à l'accident de décembre 2013 ») et leur situation familiale et financière difficile (« parents de trois enfants en difficulté assume [sic] courageusement depuis la modification de la loi sur le congé maternité »). Les appelants se plaignent en outre de l'existence de défauts. 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, les arguments avancés par les appelants ne sont nullement susceptibles de remettre en cause l'ordonnance entreprise qui doit être ici entièrement confirmée, le délai de libération imparti par le premier juge étant en outre conforme à la jurisprudence. Les appelants ont de toute manière obtenu de facto une prolongation du délai de libération, en raison de l'effet suspensif lié à l'appel et, le délai initial étant échu, le juge de paix devra leur fixer un nouveau délai. On relève par ailleurs que les défauts allégués par les appelants ne sont aucunement établis, ceux-ci n'ayant de toute manière pas invoqué la compensation dans le délai comminatoire.

#### **E. 4**

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté, l'ordonnance confirmée et la cause renvoyée au premier juge pour qu'il fixe à A. et N. \_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, 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.