

VD_FINDINFO HC / 2015 / 693 vom 3. August 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-08-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___693

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 693 du 3 août 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 693 del 3 agosto 2015

Regeste

DEMEURE DU DÉBITEUR, CAS CLAIR, EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 308 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 2172) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales de première instance, dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). 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 le bailleur 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 du bailleur – par un arrêt motivé, puis que le bailleur 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, comme le loyer mensuel est de 1'900 fr., la valeur litigieuse de première instance (1'900 fr. x 12 mois) dépasse 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 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 un 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, 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; CACI 25 novembre 2014/607 c. 3a).

E. 3

a) L'appelante invoque l'impossibilité de quitter l'appartement dans le délai imparti, sous peine de se retrouver à la rue avec ses six enfants. Elle ne conteste en revanche pas le fait que le paiement des arriérés de loyers soit intervenu hors délai. Elle conclut à ce qu'un délai convenable lui soit imparti pour quitter l'appartement afin de trouver une solution adéquate pour sa famille. 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, in CdB 1997 p. 68; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; TF 4A_387/2011 du 19 août 2011 c. 3.2). c) Le premier juge a considéré que, les locataires ne s'étant pas acquittés de l'arriéré de loyers dans le délai comminatoire, la résiliation était valable et l'expulsion devait être ordonnée. d) En l'espèce, à l'instar de ce que le premier juge a retenu, les locataires n'ont, dans le délai comminatoire, ni payé ni consigné les loyers en cause conformément à la procédure de l'art. 259g CO ni opposé la compensation avec des créances découlant d'un éventuel loyer payé en trop ou de défauts de l'appartement litigieux. Les locataires étaient ainsi en demeure à l'échéance de ce délai et G. _____ était en droit, d'une part, de résilier le bail en application de l'art. 257d CO et, d'autre part, d'obtenir leur expulsion en application de la procédure des cas clairs. Au demeurant, les circonstances invoquées par l'appelante (famille nombreuse et absence de possibilité de se reloger), que l'on peut assimiler à des motifs humanitaires, ne font pas apparaître le congé comme nul ou inefficace. Au surplus, on relèvera encore que le délai de libération fixé apparaît conforme à la jurisprudence, les locataires ayant au demeurant bénéficié d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) (CACI 25 janvier 2012/44).

E. 4

En conclusion, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Vu le rejet de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils]), seront mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC). Le délai de libération des locaux et de la place de parc étant échus, il convient de renvoyer la cause au premier juge afin qu'il fixe aux locataires un nouveau délai pour libérer ces locaux.

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