

VD_FINDINFO HC / 2015 / 701 vom 21. August 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-08-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___701

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 701 du 21 août 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 701 del 21 agosto 2015

Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION ANTICIPÉE, EXPULSION DE LOCATAIRE, LOYER | 257d al. 2 CO, 257d CO, 257 al. 1 CPC (CH), 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 fédérale, la valeur litigieuse – qui détermine la voie de droit – est équivalente au dommage causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où les conditions d'une expulsion prononcée selon la procédure de cas clair 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 ; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 1.2.2 non publié à l'ATF 138 III 620). Selon la jurisprudence de la cour de céans, 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, 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 2'330 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 incriminée ayant été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b et 257 CPC), 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, par une partie disposant d'un intérêt juridiquement protégé à l'appel (art. 59 al. 1 et 2 let. a CPC), écrit et suffisamment compréhensible pour satisfaire à l'exigence de motivation, l'appel est recevable. En particulier, nonobstant que l'appelant sollicite littéralement le « report » de l'expulsion, on comprend qu'il vise en réalité la réforme du prononcé d'expulsion lui-même et non seulement son report dans le temps, puisqu'il sollicite qu'il soit tenu compte de ses efforts pour se mettre à jour quant au paiement du loyer et de l'arriéré et mentionne également des démarches de relocation n'ayant pas encore abouti, alors qu'il n'indique aucune échéance au report formellement sollicité.

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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250). b) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. En l'occurrence, l'appelant invoque en substance, à l'appui de ses conclusions tendant à obtenir le report de l'expulsion, d'une part les efforts déployés pour régler le loyer courant ainsi que les arriérés, notamment des démarches effectuées afin d'obtenir l'allocation de prestations d'invalidité et, d'autre part, le fait que les démarches entreprises en vue de se reloger n'ont pas encore abouti. En l'occurrence, ces éléments ont déjà été invoqués devant l'autorité de première instance par courrier du 29 juin 2015, de sorte qu'ils ne sont pas nouveaux et, partant, sont recevables en appel.

E. 3

a) Lorsque le loyer n'est pas payé ou n'est payé qu'avec retard, l'art. 257 d CO octroie à la partie bailleresse la possibilité de signifier le congé moyennant l'octroi préalable d'un délai de grâce de dix jours au moins, et pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins pour payer le montant en souffrance. Faute de paiement intervenu à l'échéance de l'avis comminatoire, le bail peut être résilié avec un délai de trente jours pour la fin d'un mois s'agissant d'un bail d'habitation. Lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'art. 257d al. 2 CO, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours et ce même si l'arriéré a finalement été payé (ATF 127 II 548 c. 4; TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013, c. 4, en fr.). Le locataire en demeure doit alors restituer l'objet du bail (art. 267 al. 1 CO). Des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte en pareille hypothèse, n'étant pas pris en considération par les règles du droit du bail à loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2; 4C_7412006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, Le bail à loyer, 2 e éd., 2008, note infrapaginale 117, p. 820). De tels motifs peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, et 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). A cet égard, un délai d'un mois pour l'exécution forcée est jugé admissible par la jurisprudence vaudoise (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 3 ad art. 21 aLPEBL [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. 203 et les réf. cit. ; CREC 28 juillet 2015/274 ; CREC 17 septembre 2013/314 c. 3b ; CREC 8 mai 2013/149 c. 3d ; CREC 15 janvier 2013/10 c. 3d). b) Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées. L'expulsion est même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 3.2.1). Dans ce cas il n'y a pas place pour une procédure de conciliation (TF 4A_485/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.1, SJ 2012 I 120). De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas

seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.3.1; SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1). Le seul fait que le juge doit requérir la production de certaines pièces ne permet pas d'exclure la protection en cas clair (CACI 29 mars 2012/157; CREC 30 juillet 2013/251). c) La décision incriminée, corroborée par les pièces du dossier, retient que les loyers dus pour la période de décembre 2014 et janvier 2015 n'ont été que partiellement payés dans le délai de grâce de trente jours imparti le 20 janvier 2015 en application de l'art. 257d CO. L'appelant ne le conteste d'ailleurs pas. Il ne ressort pas davantage de l'appel ni du dossier de première instance que l'appelant aurait consigné l'arriéré ou aurait invoqué la compensation avant l'échéance du délai comminatoire. Il s'ensuit que l'application de la procédure de cas clair visée à l'art. 257 CPC était justifiée au plan procédural, d'une part, et que sur le fond, les conditions d'application de l'art. 257d CO sont réalisées, de sorte que le congé, donné le 5 mars 2015 (date du timbre postal) pour le 31 avril 2015 suivant, respectant le préavis requis de trente jours pour la fin d'un mois, a été valablement signifié, fondant l'obligation de l'appelant de restituer. Les motifs invoqués par l'appelant tenant à sa situation difficile en raisons d'ennuis de santé et des difficultés financières occasionnées par une allocation tardive de prestations d'invalidité, ainsi qu'à l'échec des démarches entreprises en vue de se reloger, ne sont pas établis ni même rendus vraisemblables, ce qui exclut déjà de les prendre en considération. Au surplus, même établis, ils ne suffiraient pas à justifier un report de l'expulsion en application du principe de la proportionnalité : la décision incriminée a certes imparti à l'appelant un délai de départ inférieur à un mois, éventuellement susceptible de fonder une violation du principe de la proportionnalité dans l'hypothèse – non établie en l'espèce – de l'existence de motifs humanitaires. Cependant, compte tenu de l'effet suspensif résultant ex lege de l'appel et de la durée de la procédure d'appel, l'appelant aura de fait obtenu à l'issue de la présente procédure une prolongation du délai de libération. En outre, il faut considérer que le bail a été résilié pour la fin du mois d'avril dernier, de sorte qu'en définitive, l'appelant aura bénéficié pour organiser son relogement d'une période de quatre mois à tout le moins, ce qui est largement supérieur au délai d'un mois admis par la jurisprudence en présence de motifs humanitaires justifiant le report de l'expulsion.

E. 4

Mal fondé, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 CPC et l'ordonnance confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif à l'appel, la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour évacuer les lieux. Dès lors que l'arriéré de loyer réclamé s'élevait à 3'840 fr., le montant des frais judiciaires sera arrêté à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC) et mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

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