

VD_FINDINFO HC / 2015 / 757 vom 4. September 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-09-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___757

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 757 du 4 septembre 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 757 del 4 settembre 2015

Regeste

BAIL À LOYER, DEMEURE DU DÉBITEUR, RÉSILIATION ANTICIPÉE | 257d CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

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 est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). 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. Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de 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. En l'espèce, le loyer mensuel s'élève à 2'449 fr. pour l'appartement, plus 120 fr. pour le garage. Au vu de la jurisprudence précitée, la valeur litigieuse de 10'000 fr. est sans conteste atteinte.

E. 1.2

L'appel, écrit et motivé, s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, la partie bailleresse a déposé une requête en cas clair et le premier juge a fait application de cette procédure. L'ordonnance ayant dès lors été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée. La partie locataire a réagi le 27 juillet 2015 à l'ordonnance d'expulsion qui lui avait été notifiée le 21 juillet 2015, écrivant qu'il y avait

lieu de reporter l'expulsion à plus tard. Par courrier du 31 juillet 2015, le Juge de paix a demandé à l'intéressée s'il y avait lieu de considérer cette écriture comme un recours, ce qu'elle a confirmé implicitement dans son courrier du 4 août 2015, où elle a requis une prolongation de six mois. L'appel a ainsi été déposé en temps utile. Formé par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), il est dès lors recevable.

E. 2

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, 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, tome II, 2 e éd., 2010, n° 2399, p. 435).

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, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

E. 3.1

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 Ia 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).

E. 3.2

L'appelante fait valoir qu'elle souffre d'une dépression depuis plusieurs mois. Elle explique que son mari l'a quittée, en lui laissant « pleins de dettes », et qu'elle se trouve sans ressources. Dans l'espoir de se remettre, elle est alors partie au Brésil auprès de sa famille

de décembre 2014 à juin 2015. Elle indique n'avoir pas de solution de relogement et compter sur l'aide des services sociaux, qui auraient accepté de la soutenir financièrement, ce qui lui permettrait de payer le loyer. Elle ajoute que son ex-époux avait jusqu'alors toujours réglé les loyers et qu'il a cessé de le faire durant son absence au Brésil. L'appelante explique en outre qu'elle n'a pas été en mesure de se présenter à l'audience du premier juge car elle rentrait du CHUV et s'était sentie fort mal au matin, « d'où mon appel téléphonique juste avant la convocation ». L'appelante ne conteste à juste titre pas qu'elle ait été dûment mise en demeure de payer l'arriéré de loyer et qu'elle ne l'ait pas fait dans le délai imparti par les avis comminatoires qui lui ont été adressés le 14 janvier 2015. L'intimé était dès lors autorisé, en application de l'art. 257d CO, à résilier les baux en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'il a valablement fait par formules officielles du 3 mars 2015 pour le 30 avril 2015. Par ailleurs, l'expulsion a été requise le 1^{er} mai 2015, soit après l'expiration du bail. Cela étant, l'appelante demande à pouvoir bénéficier d'un sursis de six mois. Elle ne fait toutefois valoir aucun élément susceptible de remettre en cause l'ordonnance entreprise. Les motifs d'ordre personnel qu'elle invoque 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. La précision apportée en lien avec son hospitalisation, qui peut induire l'existence de problèmes de santé mais qui ne saurait en soi suffire à invalider l'ordonnance entreprise, n'est du reste invoquée qu'en lien avec les explications données au sujet de sa non-comparution à l'audience du premier juge. Le délai accordé à l'appelante pour quitter les locaux, soit une vingtaine de jours après la communication de la décision attaquée, est conforme à la jurisprudence. 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).

E. 4

Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Le délai fixé pour la restitution des locaux étant échu, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il impartisse à l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens de deuxième instance.

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