

# VD\_FINDINFO HC / 2015 / 828 vom 28. September 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-09-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2015\\_\\_\\_828](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___828)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 828 du 28 septembre 2015

IT: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 828 del 28 settembre 2015

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, PRINCIPE DE LA BONNE FOI, CAS CLAIR | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 271 al. 1 CO, 271 CO, 257 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 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 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, 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). En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement s'élève à 3'300 francs. Au vu de la jurisprudence précitée, la valeur litigieuse de 10'000 fr. est sans conteste atteinte.

### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al.

### 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 bailleuse 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. Interjeté par X. \_\_\_\_\_ le 13 août 2015, l'appel a 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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, 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et références).

### **E. 3.2**

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait exigé par l'art. 257 al. 1 let. a CPC est celui qui peut être établi sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1.1; ATF 138 III 620 c. 5.1.1). Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte des faits fondant sa

prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 c. 5.1.1 et c. 6.2). Aussi, la seule contestation du congé devant l'autorité de conciliation ne saurait impliquer un examen plus restrictif de la notion de cas clair. En effet, lorsque le locataire saisit parallèlement la Commission de conciliation aux fins de contester le congé, mais que les motifs invoqués à l'appui de la demande sont dénués de fondement, le juge de l'expulsion peut faire application de l'art. 257 CPC (Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement du loyer, in JT 2012 III 37, n. 61, p. 67).

### **E. 3.3**

Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 c. 2.4). En particulier, la jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31; TF 4A\_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf. citées). Elle a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2), mais que tel n'était pas le cas lorsque le retard était de plus de deux semaines (TF 4A\_493/2007 du 4 février 2008 c. 4.2.5). La doctrine et la jurisprudence vaudoise considèrent qu'un paiement intervient peu de temps après l'échéance des délais comminatoires lorsqu'il est effectué un ou deux jours plus tard (Lachat, op. cit., p. 672; Wessner, in Droit du bail à loyer – Commentaire pratique, n. 43 ad art. 257d CO; CACI 5 avril 2011/30), mais non six jours plus tard (CACI 14 septembre 2011/251, in CdB 2012 p. 25) ou huit jours plus tard, alors même que le délai comminatoire incluait les fêtes de fin d'année (CACI 2 octobre 2013/518). Par ailleurs, un congé donné en vertu de l'art. 257d CO alors que le locataire s'est acquitté de l'arriéré de loyer deux ou trois jours, voire un jour après l'expiration du délai comminatoire n'est pas abusif lorsque le locataire ne s'est pas toujours acquitté ponctuellement du loyer jusqu'alors (TF 4A\_209/2009 du 3 juin 2009, in CdB 2010 p. 57; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2.3).

### **E. 4.1**

L'appelante se plaint d'une constatation arbitraire des faits "dans la mesure où le congé a été déclaré valable". Elle estime que c'est de manière insoutenable que le premier juge n'a pas pris en considération le paiement de 17'992 fr. 30 le 2 février 2015, qui a totalement réglé les arriérés de loyer. Par ailleurs, elle rappelle qu'elle a contesté son congé en temps utile devant la Commission de conciliation. L'appelante se prévaut également d'une violation de l'art. 271 al. 1 CO puisqu'elle a réglé l'intégralité de ses arriérés de loyer le 2 février 2015, soit "très peu de temps" après l'échéance du délai comminatoire. Enfin, elle invoque une violation de l'art. 4 CC en ce sens que le délai fixé par le premier juge pour libérer les locaux ne tiendrait pas compte de son état de santé précaire.

#### **E. 4.2**

L'appelante se plaint d'une constatation arbitraire des faits sans faire une démonstration suffisante d'une constatation inexacte des faits. En l'espèce, il est en effet patent que l'appelante ne s'est pas acquittée des arriérés de loyer réclamés dans le délai comminatoire imparti. Conformément à la jurisprudence bien établie en la matière, cette seule circonstance est à même de justifier la résiliation du bail, peu importe que les arriérés aient été finalement versés. L'intimée était dès lors autorisée, en application de l'art. 257d CO, à résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a valablement fait par formules officielles du 18 décembre 2014 pour le 31 janvier 2015. Par ailleurs, l'expulsion a été requise le 3 février 2015, soit après l'expiration du bail. L'appelante a certes contesté en temps utile le congé en saisissant la Commission de conciliation le 16 janvier 2015. Toutefois, comme l'a relevé à juste titre le premier juge, aucun motif d'annulabilité du congé n'apparaît vraisemblable en l'état, l'appelante ne précisant même pas, dans sa requête adressée à la Commission de conciliation, à quel titre le congé devrait être annulé; elle se borne en effet à conclure à son annulation, subsidiairement à une prolongation maximale du bail de 4 ans, sans autre explication. Dans son mémoire d'appel, l'appelante semble invoquer comme motif d'annulabilité sa bonne foi, notamment en relation avec une hypothétique violation de l'art. 271 al. 1 CO. Une telle objection ne peut toutefois pas être valablement soulevée puisque ce n'est que le 2 février 2015 que l'appelante a réglé l'entier des arriérés de loyer pour lesquels le bail avait été résilié, alors que le délai comminatoire est arrivé à échéance dans le courant du mois de décembre 2014 déjà. Un paiement intervenu près d'un mois et demi après l'échéance du délai comminatoire ne peut être considéré comme ayant été fait très peu de temps après cette échéance. On précisera encore que les circonstances liées à l'état de santé défaillant de l'appelante n'ont nullement été avancées à l'appui de sa requête de conciliation du 16 janvier 2015. Les objections formulées par l'appelante dans cette requête étaient donc vouées à l'échec. Conformément à ce qu'a retenu le premier juge, il y a par ailleurs lieu de confirmer que les motifs humanitaires dont l'appelante se prévaut en rapport avec son état de santé n'ont pas leur place dans le cadre de l'examen des conditions d'application de l'art. 257d CO, de tels motifs pouvant uniquement être pris en compte au stade de l'exécution forcée en application du principe général de la proportionnalité, lequel stade ne saurait être assimilé – quoi qu'en pense l'appelante – au stade de l'expulsion. Par surabondance, s'il ressort certes des certificats médicaux, datés des 4 mai et 2 juillet 2015 produits devant le premier juge, que l'appelante n'est pas en mesure d'assumer la charge d'un déménagement, le second certificat précise bien qu'une telle impossibilité a cours "actuellement" et qu'un déménagement sera possible à l'issue de la convalescence suivant l'intervention du rachis qu'elle devait être amenée à subir à court terme. Or, aucune information complémentaire, actualisée n'a été donnée dans le cadre du présent appel. Rien n'indique dès lors, au regard des éléments à disposition, que l'appelante ne serait toujours pas en état à l'heure actuelle de déménager. Au surplus, elle 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. 5.1**

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. 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.

### **E. 5.2**

L'appel apparaissant d'emblée dépourvu de chance de succès, la requête d'assistance judiciaire de l'appelante sera rejetée (art. 117 let. b et 119 al. 3 CPC).

### **E. 5.3**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5] par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée n'ayant pas été invitée 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.