

VD_FINDINFO HC / 2015 / 898 vom 27. Oktober 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-10-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___898

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 898 du 27 octobre 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 898 del 27 ottobre 2015

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ | 257d CO, 257 al. 1 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 du Tribunal fédéral, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où les conditions de l'expulsion prononcée selon la procédure en 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 ; 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). b) En l'espèce, le loyer mensuel s'élevant à 3'780 fr., la valeur litigieuse est incontestablement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). 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). En l'espèce, formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et suffisamment compréhensible pour satisfaire à l'exigence de motivation, l'appel est recevable. Même si les appelants sollicitent littéralement l'annulation de la décision litigieuse, on comprend qu'ils visent en réalité la réforme du prononcé d'expulsion dans le sens où ils font valoir des motifs relatifs à leur situation personnelle qui devraient s'opposer à leur expulsion.

E. 2

a) Aux termes de 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. Il appartient à

l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 c. 4.2.1 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 c. 3.1 ; JT 2011 III 43 c. 2 et les réf. citées). b) En l'espèce, les appelants exposent pour la première fois différents éléments relatifs à leur situation personnelle, à savoir que l'un d'entre eux est au chômage et a été opéré après un accident et qu'ils ont un enfant à charge. Si tant est que ces éléments reposent sur des faits réellement nouveaux, ils sont irrecevables puisque les appelants n'expliquent pas en quoi ils ont été empêchés de les invoquer durant la procédure de première instance. De toute manière, même s'ils étaient recevables, ces motifs seraient insuffisants pour justifier l'admission de l'appel (cf. infra, c. 4b).

E. 3

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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf.).

E. 4

a) aa) 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 6.2). 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 (TF 4A_184/2015 du 11 août 2015). Dans ce cas, il n'y a pas de place pour une procédure de conciliation (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.1, SJ 2012 I 120). bb) 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). Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit 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 et ce même si l'arriéré a finalement été payé

(ATF 127 III 548 c. 4 ; TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 c. 4). La situation financière du locataire en demeure ne constitue pas un motif qui justifierait de soustraire ce locataire à l'application de l'art. 257d CO (TF 4A_479/2014 du 25 septembre 2014 c. 2.2.2). cc) Des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans le cadre de la procédure tendant à l'expulsion, 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 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e éd., Lausanne 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 Ia 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) En l'espèce, les appelants ne contestent pas qu'ils n'ont pas payé l'entier des arriérés de loyers de l'appartement par 15'490 fr. pour la période du 1^{er} novembre 2014 au 31 mars 2015, ainsi que l'entier des arriérés de loyers de la place de parc par 2'250 fr. pour la période du 1^{er} juillet 2014 au 31 mars 2015, comme retenu par le premier juge. En outre, il ne ressort ni de l'appel ni du dossier de première instance que les appelants auraient consigné l'arriéré ou auraient invoqué la compensation avant l'échéance du délai comminatoire. Il s'ensuit que l'application de la procédure en cas clair de l'art. 257 CPC était justifiée et que les conditions d'application de l'art. 257d CO sont réalisées sur le fond. Intervenue après le délai comminatoire de trente jours imparti aux locataires pour s'acquitter de l'arriéré, la résiliation de bail a été valablement notifiée, de sorte que les appelants doivent restituer l'objet loué. Comme retenu ci-dessus, les motifs avancés par les appelants tenant à leur situation personnelle sont irrecevables. De toute manière, même s'ils étaient recevables, ces arguments ne pourraient être pris en compte puisqu'ils ne sont ni établis ni même rendus vraisemblables. Enfin, même s'ils avaient été établis et invoqués en temps utile, ils ne justifieraient pas un report de l'expulsion en application du principe de proportionnalité : la décision incriminée a imparti aux appelants un délai de départ d'un mois dès sa notification, soit une durée conforme aux exigences de la jurisprudence en la matière. En outre, compte tenu de l'effet suspensif résultant ex lege de l'appel et de la durée de la procédure d'appel, les appelants auront de fait obtenu une prolongation du délai de libération à l'issue de la présente procédure. Enfin, il faut considérer que le bail a été résilié avec effet au 30 juin 2015, de sorte qu'en définitive, les appelants auront bénéficié d'une période d'environ quatre mois pour organiser leur relogement, 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. 5

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 CPC et l'ordonnance entreprise 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 aux appelants un nouveau délai pour évacuer les lieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 777 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants qui succombent

(art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance à l'intimé, qui n'a pas été invité à se déterminer.

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