

# VD\_FINDINFO HC / 2015 / 909 vom 23. Oktober 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-10-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2015\\_\\_\\_909](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___909)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 909 du 23 octobre 2015

IT: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 909 del 23 ottobre 2015

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, QUALITÉ POUR AGIR ET RECOURIR, CAS CLAIR, RÉSILIATION, DEMEURE DU DÉBITEUR | 257d CO, 257 CPC (CH), 308 al. 2 CPC (CH), 308 CPC (CH), 312 al. 1 CPC (CH), 317 CPC (CH), 70 al. 1 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1.1

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyer selon l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), soit une décision finale au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). 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 consid. 2.1 ; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, considérant non publié à l'ATF 138 III 620, SJ 2013 I 283). 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 consid. 1a). En l'espèce, l'appelant ne semble pas contester la résiliation de son bail mais plutôt demander le report des effets de celle-ci au 31 mars 2016. Quoi qu'il en soit, dans les deux hypothèses la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., le loyer mensuel net étant de 1'300 fr. par mois. La voie de l'appel est dès lors ouverte selon l'art. 308 al. 2 CPC.

### E. 1.2

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). L'ordonnance attaquée ayant été notifiée à l'appelant le 17 août 2015, l'appel, interjeté le 26 du même mois, a été déposé en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC).

### E. 1.3

Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement. Ainsi, lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (TF 4A\_201/2014 du 2 décembre 2014 consid. 3.2 ; ATF 138 III 737 consid. 2 ; ATF 137 III 455 consid. 3.5). Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. La consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre (TF 4A\_201/2014 du 2 décembre 2014 consid. 3.2 ; Jeandin, CPC commenté, n. 10 ad art. 70 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome I, 2001, n° 501). Le droit de s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu (Christian Luscher et Daniel Kinzer, note in Cahiers du bail, 2006, p. 119). Il faut dès lors reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (TF 4A\_201/2014 du 2 décembre 2014 consid. 3.2). En l'occurrence, seul le locataire W.\_\_\_\_\_ est partie à la procédure d'appel, celui-ci n'ayant pas agi au nom de son épouse, également locataire, ni à son encontre. Toutefois, la question de la qualité pour agir peut demeurer ouverte, dans la mesure où l'appel doit être rejeté sur le fond (infra consid. 3).

#### **E. 1.4**

Concernant la motivation selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, in SJ 2012 I 131 et in RSPC 2012 p. 128 ; TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, in RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A\_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 I 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 5A\_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 ; TF 4A\_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3 ; TF 4A\_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2). En l'espèce, la position de l'appelant dans le cadre de la procédure de première instance n'est pas claire, celle-ci n'ayant pas été portée au procès-verbal du 4 août 2015. Dans le cadre de son appel, l'appelant ne paraît pas contester la résiliation de son bail et demande plutôt le report des effets de celle-ci au 31 mars 2016. L'on comprend ainsi de ses explications qu'il souhaiterait rester dans le local commercial jusqu'à fin mars 2016.

#### **E. 2**

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, op. cit., n. 1 ad art. 310 CPC). 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., Berne 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 (HohI, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2 e éd. Bâle 2013, n. 1 ad 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\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a). Au vu de la jurisprudence précitée, les faits nouveaux allégués par l'appelant, ainsi que la nouvelle pièce qu'il a produite, sont irrecevables. De toute manière, ces éléments n'étaient pas pertinents pour la résolution du litige.

### **E. 3.1.1**

Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies: l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). Cette procédure permet ainsi à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 consid. 3 ; JdT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 I 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2).

### **E. 3.1.2**

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 le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). Ainsi, 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 30 jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). On relève toutefois que 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 consid. 2.4).

### **E. 3.1.3**

Des motifs humanitaires, qui ne sont pas pris en considération par les règles du droit du bail à loyer, n'entrent pas en ligne de compte dans l'hypothèse d'une résiliation pour non-paiement du loyer (TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2<sup>e</sup> 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 consid. 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<sup>er</sup> janvier 2011], p. 203 et les réf. cit. ; CREC 28 juillet 2015/274 ; CREC 17 septembre 2013/314 consid. 3b ; CREC 8 mai 2013/149 consid. 3d ; CREC 15 janvier 2013/10 consid. 3d).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'appelant ne conteste à juste titre pas la réalisation des conditions posées par l'art. 257d CO. Lors de l'envoi de la commination avec menace de résiliation du 21 janvier 2015, adressée séparément à chaque locataire, l'appelant et son épouse devaient un arriéré équivalent à quatre mois de loyer, soit 5'200 fr. pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2014, ainsi que janvier 2015. Or, l'arriéré de loyers n'a pas été payé dans le délai comminatoire de trente jours. En usant de la formule officielle adressée séparément à chaque locataire par courrier recommandé du 16 mars 2015, la bailleuse a résilié le bail commercial avec effet au 30 avril 2015. Ce n'est que le 27 mars 2015 que l'appelant a versé le montant de 7'037 fr. 25.

### **E. 3.3**

L'appelant requiert implicitement un report de la date d'évacuation fixée par le premier juge, de façon à pouvoir bénéficier d'un laps de temps complémentaire pour négocier la reprise des aménagements apportés au local litigieux. Dès lors que l'expulsion prononcée par le premier juge est fondée, il ne se justifie pas de critiquer le délai de libération impartie par ce magistrat, d'une durée d'un mois, celui-ci étant supérieur à la limite fixée par la jurisprudence. Ainsi, rien ne permet de remettre en cause l'ordonnance entreprise, l'appelant ayant au demeurant bénéficié d'un délai supplémentaire depuis le 10 septembre 2015 engendré par l'effet suspensif conféré à son appel en vertu de l'art. 315 al. 1 CPC. A toutes fins utiles, on relève que rien n'empêche le locataire, malgré le rejet de l'appel et la confirmation de l'ordonnance d'expulsion, de négocier avec sa bailleuse – si celle-ci y consent – un report du départ des locaux.

### **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 querellée confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) seront mis à la charge de l'appelant, 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'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. L'intimée n'ayant pas été

invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens.

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