

# VD\_FINDINFO HC / 2016 / 1068 vom 16. November 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-11-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2016\\_\\_\\_1068](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___1068)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 1068 du 16 novembre 2016

IT: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 1068 del 16 novembre 2016

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). 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 ces 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, 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 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52). En l'espèce, le loyer mensuel s'élève à 11'168 francs. 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 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. Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

### E. 2

et les réf.) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). 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 24 août 2016/468 consid. 4.1 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2).

### **E. 2.1**

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 (JdT 2011 III 43 consid.

### **E. 2.2**

En l'espèce, outre la copie de l'ordonnance attaquée (pièce n° 57), l'appelante a produit treize pièces sous bordereau. La copie de la requête d'expulsion du 19 juillet 2016 (pièce n° 55) et la copie du courrier de la Commission de conciliation adressé à la Justice de paix du district de Lausanne le 20 juillet 2016 (pièce n° 56) figurent déjà au dossier. L'extrait du Registre du commerce du canton de Vaud concernant la bailleresse (pièce n° 64) est recevable dès lors que cette pièce a trait à un fait notoire dont la cour de céans peut tenir compte d'office. Toutes les autres pièces (nos 51 à 54 et 58 à 63) sont en revanche irrecevables, car nouvelles. En première instance, l'appelante n'a d'ailleurs pas fait valoir de motifs ni produit de pièces qui auraient pu amener le premier juge à la conclusion que le cas n'était pas clair ; en particulier, elle n'a produit aucune pièce attestant des versements qu'elle aurait effectués entre mai et août 2016, dont elle a fait état par courrier du 24 août 2016. Supposés recevables, ces pièces seraient de toute manière sans pertinence sur l'issue du litige, comme on le verra ci-après.

### **E. 3.1**

L'appelante soutient que la requête d'expulsion en cas clair serait irrecevable, dès lors que la protection dans les cas clairs ne doit être accordée, selon la jurisprudence fédérale, que s'il n'y a pas de doute s'agissant du caractère complet des faits allégués et si, sur la base de cet état de fait, le congé apparaît comme clairement justifié.

#### **E. 3.1.1**

et les réf.).

#### **E. 3.2**

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, 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 consid. 2.1.1, 620 consid. 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 consid. 5.1.1 et consid. 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 ; 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 consid. 3.2.1 ; TF 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid.

### **E. 3.3**

En l'espèce, l'appelante se prévaut d'abord du fait que l'intimée lui aurait assuré que la résiliation était annulée et reproche au premier juge de ne pas avoir instruit cet aspect. Elle en veut pour preuve la pièce 54, soit le courrier qu'elle avait adressé elle-même à la préfecture de Lausanne le 24 juin 2016 en se référant à une assurance orale de la part de l'administrateur de la gérance, [...]. Or cette pièce – supposée recevable (consid. 2.2 supra) – n'a aucune valeur probante, puisqu'aucun élément du dossier ne vient corroborer les propos qu'elle contient. L'appelante conteste ensuite l'existence d'une preuve tangible quant aux loyers payés et allègue, en se référant à la pièce 52, que le paiement du loyer du mois de mars 2016 aurait été effectué en date du 9 mai 2016. Il résulte de la pièce 52 (dans l'hypothèse où elle serait recevable) que l'appelante avait versé le 9 mai 2016 un montant de 11'168 fr. à l'intimée. A supposer que ce versement ait été effectué dans le délai comminatoire – échéant non pas le 19 mai 2016 comme le prétend l'appelante (all. 7 de l'appel, p. 3), mais le 12 mai 2016 dès lors que selon le suivi des envois de la Poste, le pli contenant l'avis comminatoire destiné à la locataire a été distribué le 12 avril 2016 –, cela ne lui est d'aucun secours, puisque le premier juge a bien retenu dans son ordonnance que l'entier des arriérés n'avait pas été payé dans le délai comminatoire, ce que l'appelante ne conteste pas s'agissant du loyer du mois d'avril 2016 dont la preuve du versement à temps lui incombait.

### **E. 4.1**

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 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 alors des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 33). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, en fixant le délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû. La résiliation sera également tenue pour contraire aux règles de

la bonne foi lorsque le montant en souffrance est insignifiant ou qu'il a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire avait jusqu'ici toujours payé le loyer à temps, ou encore lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'échéance du délai de paiement fixé selon l'art. 257d al. 1 CO (TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.1; TF 4A\_347/2012 du 5 novembre 2012 consid. 2.1 et les références). S'agissant du paiement du loyer après le délai comminatoire, la jurisprudence a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 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 consid. 4.2.5) ou de huit jours (TF 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013, confirmant CACI 2 octobre 2013/518). Il incombe au destinataire du congé de prouver les faits montrant que le bailleur contrevient aux règles de la bonne foi (TF 4C.430/2004 du 8 février 2005, in SJ 2005 I 310; TF 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4 et les réf.; ATF 140 III 591 consid. 1, CdB 2015 p. 16 note Conod).

#### **E. 4.2**

En l'occurrence, l'appelante invoque la violation du principe de la bonne foi en se prévalant de sa longue relation contractuelle avec l'intimée, durant laquelle elle se serait toujours efforcée de s'exécuter dans le paiement des loyers conformément à son obligation. A cet égard, elle fait valoir, en se référant à la pièce 58, qu'elle se serait acquittée du loyer du mois d'avril 2016 en date du 27 mai 2016. Or c'est à tort qu'elle prétend que ce versement serait intervenu huit jours après l'échéance du délai comminatoire qu'elle fixe au 19 mai 2016, puisque, comme relevé ci-avant (consid. 3.3 in fine), ce délai a commencé à courir non pas le lendemain du 19 avril 2016 correspondant au dernier jour du délai de garde postal, mais le 13 avril 2016 – l'avis comminatoire qui lui était destiné ayant été distribué le 12 avril 2016 –, pour échoir le 12 mai 2016. Pour le surplus, ni la pièce 58, qui atteste simplement que la date du 27 mai 2016 correspond à la date d'exécution d'un paiement de 11'168 fr. à [...], ni l'explication de l'appelante sur l'échéance du délai comminatoire en date du 19 mai 2016, ne revêtent une valeur probante suffisante pour retenir une violation du principe de la bonne foi de la part de l'intimée. Par ailleurs, même à supposer que ces faits allégués soient établis, l'appelante ne peut rien en déduire en sa faveur, au vu des exemples précités concernant le règlement du loyer en souffrance qui est versé « très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire ». En effet, un retard de huit jours n'a pas été considéré comme permettant de retenir la mauvaise foi du bailleur.

#### **E. 5**

L'appelante invoque encore le comportement déloyal de l'intimée qui lui aurait signifié son congé alors qu'ils étaient en pourparlers transactionnels. Aucun élément – ni même la pièce 54 précitée à laquelle elle se réfère – ne permet de retenir ce fait. Au contraire, l'appelante soutient elle-même (all. 13 et 14 de l'appel) qu'elle aurait cherché en vain à joindre l'administrateur de la gérance pour obtenir la confirmation que la résiliation annoncée ne produirait pas ses effets ; ne réussissant pas à l'atteindre, elle lui aurait écrit un courriel (pièce 53), le 16 juin 2016, sollicitant une confirmation écrite de l'annulation de la résiliation du bail, aucune réponse ne lui étant parvenue. Ces éléments démontrent que les parties ne se trouvaient pas en pourparlers transactionnels. Enfin, dans la mesure où l'appelante se limite à alléguer (n° 22 de l'appel) que la résiliation notifiée le 24 mai 2016 aurait été signée, « semblerait-il », par une personne non autorisée et qu'elle serait de ce fait de nul effet, son grief, insuffisamment motivé et non étayé, doit être rejeté, dès lors qu'il ressort du dossier que l'appelante a constamment traité avec la gérance qui lui a signifié la

résiliation du bail.

### **E. 6.1**

L'appelante conclut plus subsidiairement à ce qu'un délai de trois mois lui soit octroyé pour quitter l'appartement.

### **E. 6.2**

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).

### **E. 6.3**

En l'occurrence, rien ne justifie d'accorder, à ce stade, un délai supplémentaire à l'appelante pour quitter l'appartement, celle-ci ayant au demeurant bénéficié d'un délai supplémentaire depuis le 30 septembre 2016 en raison de l'effet suspensif conféré à son appel (art. 315 al. 1 CPC).

### **E. 7**

Au vu de ce qui précède, l'appel 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 823 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Le délai fixé pour la restitution des locaux étant échu en raison de l'effet suspensif lié à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il impartisse à la locataire 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.