

VD_FINDINFO HC / 2016 / 150 vom 5. Februar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-02-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___150

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 150 du 5 février 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 150 del 5 febbraio 2016

Regeste

CAS CLAIR, EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers. 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 (art. 91 ss CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]), eu égard aux dernières conclusions de première instance et indépendamment de ce qui a été alloué (TF 5A_261/2013 du 19 septembre 2013 consid. 3.3).

E. 1.2

Dans le cas d'une requête d'expulsion en cas clair, le Tribunal fédéral retient que 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. Elle constitue en ce sens la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétique pendant la durée nécessaire pour qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire, à savoir le temps nécessaire pour que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2 non publié à l'ATF 138 III 620). Compte tenu de ces éléments, on peut partir du principe que la durée prévisible ne sera pas inférieure à un an (cf. CACI 28 janvier 2015/52 consid. 1a).

E. 1.3

En l'espèce, Z._____ a reçu le même jour deux ordonnances d'expulsion datées du 16 novembre 2015, qui font suite au dépôt de deux requêtes d'expulsion en cas clair et à l'audience du 11 novembre 2015. La première ordonnance concerne son appartement et indique à son pied la voie de l'appel, tandis que la seconde relative à la place de parc mentionne la voie du recours. Z._____ a déposé un acte unique intitulé « appel suite à l'ordonnance de mon expulsion, rendue par le juge de paix ». A l'appui de son écriture, elle mentionne uniquement des motifs humanitaires qui ont trait aux conséquences pour son enfant et elle-même d'une expulsion, motifs qui ne sauraient à l'évidence concerner la résiliation de la place de parc. Dans ces circonstances et quand bien même les deux ordonnances d'expulsion ont été produites en annexe de son écriture, il y a lieu de considérer que l'appel ne concerne que la résiliation du bail de l'appartement. Quoi qu'il en soit, les considérants exposés ci-dessous sont également applicables à la résiliation du bail relatif à la place de parc, de telle sorte que la solution ne serait pas différente pour ce contrat.

E. 1.4

A raison d'un loyer mensuel net de 1'857 fr., plus 230 fr. d'acompte de charges, la valeur litigieuse – calculée selon les principes énoncés ci-dessus – est supérieure à 10'000 fr. de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.5

L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

E. 1.6

Formé en temps utile par une partie qui a 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.

E. 2.1

L'appelante conteste la décision d'expulsion de son appartement aux motifs qu'elle est à jour dans ses paiements (état au 30 novembre 2015) et qu'elle appréhende le pire pour son fils s'ils devaient déménager. Elle demande un délai « pour au moins la fin de l'année scolaire ».

E. 2.2

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'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

E. 2.3

D'après la jurisprudence, 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 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). 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, consid. 2b, p. 68 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; Lachat, Le bail à loyer, 2 e éd., Lausanne 2008, note infrapaginale 117, p. 820). Des motifs humanitaires peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit en effet d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait ainsi être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable (TF 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). En

tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b).

E. 2.4

Dans le cas particulier, l'appelante ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257d CO soient réalisées puisqu'elle ne fait valoir aucun argument relatif au non-paiement du loyer dans le délai comminatoire. En conséquence et au vu des pièces du dossier, la résiliation est fondée. C'est à bon droit que le premier juge a constaté la validité du congé et ordonné les mesures d'exécution sollicitées (art. 236 al. 3 et 337 CPC), même si au 30 novembre 2015, l'appelante était à jour dans le paiement des loyers de l'appartement et de la place de parc. Il appartiendra au juge de l'exécution forcée de tenir compte des motifs humanitaires invoqués. En effet, l'appelante établit – selon un certificat médical du 17 décembre 2015 rédigé par le Dr S. _____ – qu'elle souffre d'une maladie de Crohn compliquée de douleurs articulaires multiples, actuellement en phase aiguë, et qu'elle se trouve de ce fait incapable de déménager. De plus, dans un courrier daté du 27 novembre 2015, Q. _____, responsable de l' [...], émet de vives inquiétudes concernant le fils de l'appelante, l'enfant A. _____, en raison du brusque changement de vie que pourrait provoquer l'expulsion. L'appelante n'a au demeurant demandé qu'une prolongation du bail à la fin de l'année scolaire au moins.

E. 3

Il s'ensuit que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu eu égard à l'effet suspensif accordé à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 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'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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