

VD_FINDINFO HC / 2016 / 255 vom 7. März 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-03-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___255

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 255 du 7 mars 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 255 del 7 marzo 2016

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR, PROCÉDURE SOMMAIRE | 257d CO

Erwägungen

E. 1

CPC), l'appel est recevable.

E. 1.1

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du 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 (art. 91 ss CPC), 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). Dans le cas d'une requête 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. 2.1 ; 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 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. Ia). En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement étant de 1'920 fr., 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. 1.2

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). 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 (art. 311 al.

E. 2

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. 2 et les réf.).

E. 3

L'appelant conteste la décision d'expulsion de son appartement aux motifs qu'il souhaite trouver une solution de paiement et qu'une telle mesure mettrait sa famille dans une situation difficile.

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'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). D'après la jurisprudence, 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 [CdB1 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 la 336 consid. 2b).

E. 3.2

Dans le cas particulier, l'appelant ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257d CO soient réalisées puisqu'il 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 donc à bon droit que le premier juge a constaté la validité du congé. En outre, compte tenu de l'effet suspensif résultant ex lege de l'appel et de la durée de la procédure d'appel, l'appelant aura 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 septembre 2015, de sorte qu'en définitive, l'appelant aura bénéficié d'une période d'environ quatre mois pour organiser son 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. 4

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 lié à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant 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'appelant, 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.