

## **VD\_FINDINFO HC / 2016 / 473 vom 3. Mai 2016**

VD Tribunal cantonal, 2016-05-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2016\\_\\_\\_473](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___473)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 473 du 3 mai 2016

IT: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 473 del 3 maggio 2016

### **Regeste**

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, RÉSILIATION, TERME  
COMMUNICATOIRE, CAS CLAIR | 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 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. 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, 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 consid. 1a). En l'espèce, le loyer mensuel étant de 980 fr., charges comprises, la valeur litigieuse 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, 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 (art. 314 al. 1 CPC), par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

#### **E. 2**

L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (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\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; cf. CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a). En l'espèce, les pièces produites par les appelants sont toutes nouvelles, de sorte qu'elles sont irrecevables.

### **E. 3.1**

Les appelants font valoir qu'ils ont été à jour dans le versement de leur loyer jusqu'en août 2015, mais qu'ils alors ont connu d'importantes difficultés, B.R. \_\_\_\_\_ ayant été au bénéfice du revenu d'insertion depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2015 et ayant ensuite été reconnu invalide à 100 % par l'assurance invalidité. Les appelants soutiennent qu'ils auraient transmis au Centre social régional (ci-après : CSR) la mise en demeure du 15 septembre 2015 en date du 23 septembre 2015, mais que les démarches auraient pris du temps, de sorte que le CSR n'a pas versé le loyer en retard dans le délai de trente jours. Ils soulignent encore que le 2 octobre 2015, ils auraient informé la gérance que le loyer serait payé par les services sociaux. Ils font enfin valoir que B.R. \_\_\_\_\_ serait gravement malade et dans l'impossibilité de déménager.

### **E. 3.2**

Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après 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. L'art. 257d CO précise que, faute de paiement dans le 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. La sommation de payer du bailleur, au sens de l'art. 257 d al. 1 CO, doit être claire et précise, sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminé sans discussion (TF 4A\_296/2008 du 29 juillet 2008, Cahiers du bail [CdB] 2009 p. 8; TF 4A\_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 4). La jurisprudence a précisé que, 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 trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait été finalement 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 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). Ils 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 d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait 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). En tout état de cause, 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 consid. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait, sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC, que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et les réf. citées). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175).

### **E. 3.3**

En l'espèce, la résiliation du bail est fondée sur les avis comminatoires du 15 septembre 2015 impartissant aux appelants un délai de trente jours pour payer les loyers de l'appartement, soit un solde de 440 fr. échu le 28 août 2015 et un solde de 540 fr. échu le 1<sup>er</sup> septembre 2015. Certes, le rappel envoyé à A.R.\_\_\_\_\_ concerne également l'arriéré de loyer d'un dépôt secondaire pour 401 francs. Les comminations sont toutefois claires et, même si celle qui a été adressée à l'appelante concerne un autre local, on ne saurait considérer qu'elles prêtent à confusion. Les avis ont été envoyés à chaque locataire séparément. Le montant de l'arriéré n'a pas été payé dans le délai imparti et les appelants ne le contestent d'ailleurs pas. Ils se bornent à faire valoir qu'ils auraient informé la gérance que le CSR allait verser le loyer et qu'ils auraient entrepris toutes les démarches à temps. Toutefois, le fait que le retard dans le paiement de l'arriéré de loyer ne soit pas imputable aux appelants, mais à des lenteurs administratives, ne modifie pas leur situation dès lors qu'ils restent personnellement débiteurs du loyer et que les erreurs éventuelles de tiers leur sont imputables. La bailleresse était ainsi fondée à résilier le bail. Au surplus, 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. Le bail ayant été résilié avec effet au 30 novembre 2015, ils auront en définitive bénéficié d'une période de près de six mois pour organiser leur relogement, ce qui est largement supérieur au délai d'un mois admis par la jurisprudence. Il n'est au demeurant pas établi que B.R.\_\_\_\_\_ serait gravement malade et dans l'incapacité de déménager.

### **E. 4**

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. La cause sera renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut pour qu'il fixe aux locataires, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés à ceux-ci pour notification, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis avenue [...], à Montreux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis solidairement à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il ne sera pas alloué 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.