

# VD\_FINDINFO HC / 2016 / 577 vom 26. April 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-04-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2016\\_\\_\\_577](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___577)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 577 du 26 avril 2016

IT: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 577 del 26 aprile 2016

## Regeste

CONDITION DE RECEVABILITÉ, REJET DE LA DEMANDE, 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 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. Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance (art. 308 al. 2 CPC) est de 10'000 fr. au moins. Selon la jurisprudence fédérale, la valeur litigieuse est équivalente au dommage causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où les conditions d'une expulsion prononcée selon la procédure de cas clair 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). Selon la jurisprudence de la cour de céans, 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, la durée prévisible ne sera en règle générale pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52 consid. 1a). En l'espèce, l'appelante conteste l'ordonnance d'expulsion du 7 mars 2016 en raison notamment du délai qui lui a été imparti pour quitter l'appartement – en application de la procédure sommaire (art. 257 CPC) – qu'elle estime trop court. Le loyer mensuel étant de 1'740 fr., la valeur litigieuse calculée selon les principes rappelés ci-dessus est ainsi 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 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).

### E. 1.3

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit expliquer les motifs pour lesquels la décision attaquée doit être annulée et modifiée, par référence à l'un et/ou l'autre des motifs prévus à l'art. 310 CPC (TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011, in SJ 2012 I 131 consid. 3; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC). Sa 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 le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; TF 4A\_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2). L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher les griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (Jeandin, loc. cit.). Il ne saurait être remédié à un défaut de motivation de l'appel par la fixation d'un délai à forme de l'art. 132 al. 1 CPC, un tel vice n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable (TF 4A\_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2) et cela même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique (TF 2015/5A\_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.2).

#### **E. 1.4**

En l'espèce, l'acte du 20 mars 2016, formé en temps utile, par une partie disposant d'un intérêt juridiquement protégé à l'appel (art. 59 al. 1 et 2 let. a CPC), ne comporte aucune conclusion. Il est en outre peu clair et contradictoire puisque l'appelante déclare tout d'abord faire « opposition totale » à l'ordonnance d'expulsion en raison du « délai trop court » imparti pour quitter les lieux, d'une part, et parce que le logement ne pourrait, selon elle, pas être reloué en l'état, d'autre part, avant de préciser qu'elle accepte de libérer l'appartement à condition que ces éléments soient pris en compte. Bien que l'appelante n'indique nullement en quoi le raisonnement du premier juge serait erroné s'agissant du congé qui lui a été signifié, on peut cependant comprendre que sa démarche tend à obtenir un report de la date d'expulsion fixée par le premier juge. L'appelante n'indique toutefois pas jusqu'à quand, ni en quoi la prétendue vétusté de l'appartement serait susceptible de jouer un rôle à cet égard. Quoi qu'il en soit, la question de la recevabilité de l'appel peut rester indécise dans la mesure où, même recevable, l'appel devrait de toute manière être rejeté pour les motifs qui suivent.

#### **E. 2.1**

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 ce 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 (al. 2). 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'al. 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 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; 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. Toutefois, 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). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 27 mars 2014/160 et réf. cit.).

### **E. 2.2**

Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3; ATF 119 II 147, JdT 1994 I 205; Lachat, *op. cit.*, p. 667). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (ATF 134 V 49; ATF 127 I 131; ATF 123 III 492).

### **E. 2.3**

En l'espèce, l'appelante ne conteste à juste titre pas que les conditions posées par l'art. 257d CO soient réalisées. En effet, l'appelante était en retard dans le paiement du loyer du mois de mai 2015 (ce qu'elle ne conteste pas), l'avis comminatoire du 18 juin 2015, non réclamé, est censé lui avoir été remis au plus tard le dernier jour du délai de garde, soit le 25 juin 2015, et l'intimé était donc en droit de résilier le bail le 26 juin 2015 pour le 31 juillet 2015, soit dans un délai de trente jours dès réception de l'avis comminatoire. L'appelante requiert implicitement le report de la date d'évacuation fixée par le premier juge. A cet égard, si l'on peut certes admettre que la recherche d'un appartement soit difficile pour elle, compte tenu du marché locatif et de sa situation personnelle et financière, il s'avère toutefois que le délai de libération qui lui a été imparti est supérieur à la limite fixée par la jurisprudence. Cela étant, rien ne permet de remettre en cause l'ordonnance entreprise, l'appelante ayant au demeurant bénéficié d'un délai supplémentaire depuis le 31 mars 2016, en raison de l'effet suspensif conféré à son appel par l'art. 315 al. 1 CPC.

### **E. 4**

Mal fondé, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 CPC et l'ordonnance confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif lié à l'appel, la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour évacuer les lieux. Dès lors que l'arriéré de loyer réclamé s'élevait à 1'705 fr., le montant des frais judiciaires sera arrêté à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance à l'intimé, qui n'a pas été invité à se déterminer.

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