

VD_FINDINFO HC / 2016 / 779 vom 24. August 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-08-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___779

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 779 du 24 août 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 779 del 24 agosto 2016

Regeste

CAS CLAIR, EXPULSION DE LOCATAIRE, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ | 257d CO

Erwägungen

E. 1

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (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 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52). En l'espèce, compte tenu du montant du loyer mensuel, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

E. 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). En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC).

E. 3.1

Nonobstant le silence de la loi sur ce point, l'acte d'appel doit comporter des conclusions sur le fond qui permettent à l'instance d'appel – dans l'hypothèse où elle aurait décidé d'admettre l'appel – de statuer à nouveau (TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 4, RSPC 2012 p. 128 et SJ 2012 I 31 ; CACI 19 août 2015/429 ; CACI 30 octobre 2014/565 ; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 311 CPC). Il ne saurait être remédié à des

conclusions déficientes par la fixation d'un délai selon l'art. 132 CPC, un tel vice n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable (TF 4A_375/2015 du 26 janvier 2016 consid. 7.2 ; ATF 137 III 617, SJ 2012 I 373 et JdT 2014 II 187 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 5, RSPC 2012 p. 128 et SJ 2012 I 131 ; CACI 30 octobre 2014/565 ; Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 311 CPC). L'appel doit en outre être motivé (art. 311 al. 1 CPC). La 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 l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (TF 5A_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). L'appelant ne peut se contenter de renvoyer aux écritures précédentes ou aux moyens soulevés en première instance ; il doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, RSPC 2012 p. 128 et SJ 2012 I 131). 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, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 4A_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2).

E. 3.2

En l'espèce, l'appel ne contient aucune conclusion. On peut néanmoins déduire de la démarche de l'appelante qu'elle tend à un report de la date d'expulsion fixée par le premier juge, même si elle n'indique pas jusqu'à quand. Quoi qu'il en soit, la question de la recevabilité de l'appel sous l'angle des conclusions peut rester indécise dans la mesure où, même recevable, l'appel doit de toute manière être rejeté pour les motifs qui suivent.

E. 4.1

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. 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 juin 2015/325 consid. 2).

E. 4.2

En l'espèce, l'appelante a produit plusieurs pièces. Les deux lettres du 17 juin 2016 adressées à la Juge de paix, la lettre du 6 mai 2016 adressée à la Commission de conciliation, la lettre du 22 avril 2016 adressée à l'agent d'affaires breveté Mikaël Ferreiro et la copie de six récépissés figurent déjà au dossier de première instance. En revanche, la lettre du 22 avril 2016 adressée à la Préfecture du Jura – Nord vaudois est irrecevable, car

nouvelle.

E. 5.1

L'appelante fait valoir que le premier juge n'aurait pas fait preuve d'équité, dès lors qu'il n'a pas mentionné tous les efforts financiers qu'il lui a été possible de faire et toutes les démarches qu'elle a entreprises afin de conserver son appartement. Elle ajoute qu'elle n'aurait pas pu prendre connaissance de la lettre recommandée qui lui a été adressée, souffrant d'une forte sciatique à ce moment-là, et considère que le premier juge aurait statué sur la base de l'art. 257d CO sans tenir compte des circonstances évoquées.

E. 5.2

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'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). 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 trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, SJ 2014 I 105 ; TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7). La situation financière du locataire en demeure ne constitue pas un motif qui justifierait de soustraire ce locataire à l'application de l'art. 257d CO (TF 4A_479/2014 du 25 septembre 2014 consid. 2.2.2).

E. 5.3

En l'espèce, l'appelante ne conteste pas qu'elle ne s'est pas acquittée de l'entier du loyer du mois de février 2016 durant le délai comminatoire imparti par le bailleur, comme retenu par le premier juge. Elle expose qu'elle n'aurait pas pu prendre connaissance d'une lettre recommandée, mais on ignore de quel courrier il s'agit, et elle ne prend pas position sur la motivation du premier juge relative à l'absence de motif d'annulabilité du congé au sens des art. 271 ss CO et à l'impossibilité de prolongation de bail au sens de l'art. 272a al. 1 let. a CO. Enfin, la situation financière délicate dont l'appelante se prévaut ne constitue pas un argument justifiant que l'art. 257d CO ne s'applique pas. Il s'ensuit que l'intimé était en droit de résilier le bail à loyer après l'échéance du délai comminatoire, de sorte que l'appelante doit restituer l'objet loué. Des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans le cadre de la procédure tendant à l'expulsion, n'étant pas pris en considération par les règles du droit du bail à 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^e éd., Lausanne 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

Il résulte de ce qui précède que l'appel, dans la mesure où il est recevable (cf. consid. 3.2 supra), doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 CPC et l'ordonnance entreprise 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. 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 à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

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