

VD_FINDINFO HC / 2016 / 8 vom 11. Dezember 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-12-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___8

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 8 du 11 décembre 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 8 del 11 dicembre 2015

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, LOCAL PROFESSIONNEL, CAS CLAIR | 257d CO

Erwägungen

E. 1

a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (art. 257d CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). 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, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où les conditions de l'expulsion prononcée selon la procédure en 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). 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). b) En l'espèce, le loyer mensuel net du local commercial s'élève à 2'300 fr., plus 110 fr. d'acompte de charges, de sorte que, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 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 par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al.

E. 2

et les réf.).

E. 3

a) L'appelant conteste la décision d'expulsion de son local commercial en faisant valoir qu'il est locataire depuis 1985, qu'il a effectivement payé avec retard et qu'il reste un solde à payer, mais qu'il le paiera. b) 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'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 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, p. 68 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 c. 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). 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 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, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme], p. 196 et références). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 27 mars 2014/160 et références). c) En l'espèce, l'appelant ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257d CO soient réalisées, à savoir qu'il n'avait pas entièrement payé le montant de 6'556 fr. 10 – correspondant au solde du loyer de mai 2015, aux loyers de juin et juillet 2015 et au supplément à sa charge résultant du décompte de chauffage au 1^{er} juillet 2014 – à l'échéance du délai comminatoire de trente jours fixé par lettre recommandée du 8 juillet 2015, reçue le 9 juillet 2015. Cela étant, c'est à bon droit que, par courrier du 11 août 2015, le bailleur a résilié le bail à loyer avec effet au 30 septembre 2015 et que le premier juge a constaté la validité du congé et ordonné les mesures d'exécution sollicitées (art. 236 al. 3 et 337 CPC).

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 du fait de l'effet suspensif accordé 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 400 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'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'intimé n'a pas été invité à se déterminer.