

VD_GERICHTE JL14.050718 vom 22. April 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-04-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL14.050718

FR: VD_GERICHTE JL14.050718 du 22 avril 2015

IT: VD_GERICHTE JL14.050718 del 22 aprile 2015

Erwägungen

E. 1

Le 8 juillet 2013, les bailleurs A.W. _____ et B.W. _____, d'une part, et le locataire L. _____, d'autre part, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à [...], et comprenant un garage, un jardin ainsi qu'un cabanon de jardin. Le loyer mensuel s'élève actuellement à 1'650 fr., charges comprises, payable d'avance et par mois.

E. 2

Par lettres recommandées du 22 août 2014, les bailleurs ont mis le locataire en demeure de s'acquitter des loyers échus des mois de juillet et août 2014, respectivement pour l'appartement et pour le garage, dans un délai de trente jours, faute de quoi le contrat de bail serait résilié de manière anticipée, en application de l'art. 257d CO.

E. 3

Le 2 octobre 2014, constatant que l'arriéré de loyer réclamé n'avait pas été payé, les bailleurs ont résilié le contrat de bail avec effet au 30 novembre 2014. Le locataire n'a pas contesté cette résiliation.

E. 4

Le 12 décembre 2014, les bailleurs ont saisi le Juge de paix d'une requête d'expulsion en cas clair pour défaut de paiement du loyer, précisant qu'au jour de la requête, les loyers des mois de juillet à novembre 2014 ainsi que l'indemnité d'occupation illicite de décembre 2014 demeuraient impayés.

- 4 -

E. 5

Une audience s'est tenue le 11 février 2015 devant la Juge de paix.

- 5 - En droit : 1. a) 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 c. 2.1; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 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 c. 1a). En l'espèce, le loyer mensuel étant de 1'650 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). b) 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).

- 6 - L'appel, déposé le 27 février 2015, a été formé en temps utile (art. 311 a. 1 CPC), par une partie ayant un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte que l'appel est recevable. 2. a) 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_312/2013 du 17 octobre 2013 c. 3.2; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 c. 5; CACI 25 novembre 2014/607 c. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 c. 2b; CACI 10 juin 2013/289 c. 4a; CACI 6 mai 2013/237 c. 5a). b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les réf. citées). c) En l'espèce, l'appelant produit une nouvelle pièce, soit un certificat établi le 25 février 2015 par la Dresse [...], médecin assistante au Service de psychiatrie générale du CHUV. On peut se demander si la jurisprudence qui prohibe la production de pièces nouvelles citée ci-dessus vaut également lorsque les novas sont produites par le locataire qui entend contester l'existence d'un cas clair. La ratio de cette jurisprudence est en effet qu'il est loisible à la partie, si elle s'y croit fondée, d'introduire une nouvelle requête devant le

- 7 - même juge de paix sur la base des novas (TF 4A_420/2012 déjà cité, SJ 2013 I 129), ce qui ne vaut évidemment pas pour le locataire expulsé en cas clair. La question peut cependant être laissée ouverte, dès lors que l'appelant fait valoir qu'il est hospitalisé depuis le 27 janvier 2015 – soit avant qu'il ne se présente à l'audience du 18 février 2015 devant le premier juge – sans exposer en quoi les conditions de l'art. 317 CPC seraient réalisées. Par conséquent, faute d'avoir été produite en première instance, cette pièce est irrecevable. 3. L'appelant fait valoir qu'il est hospitalisé à Cery depuis le 27 janvier 2015 et qu'il est dans l'impossibilité de libérer son appartement pour le 18 mars 2015. a) 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 trente jours (ATF 127 III 548 c. 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 c. 2b p. 68 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai

- 8 - 2006 c. 3.2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, 2e 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 Ia 336 c. 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, p. 196 et références). b) En l'espèce, l'appelant ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257d CO étaient réalisées. Il ne conteste pas avoir eu connaissance de la sommation du 22 août 2014 et de la résiliation du 2 octobre 2014. Il ne conteste pas non plus que l'entier de l'arriéré de loyer pour les mois de juillet et août 2014 n'avait pas été payé à l'échéance du délai comminatoire de trente jours fixé dans l'avis du 22 août 2014. Les intimés étaient ainsi en droit, le 2 octobre 2014, de résilier le bail pour le 30 novembre 2014, conformément à l'art. 257d al. 2 CO, et c'est à raison que le premier juge a constaté la validité du congé et ordonné les mesures d'exécution sollicitées (art. 236 et 237 CPC). Cela étant, rien ne permet de remettre en cause l'ordonnance entreprise, d'autant que l'appelant a bénéficié de facto d'un délai supplémentaire pour libérer son appartement en raison de l'effet suspensif lié à l'appel. 4. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance 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.

- 9 - Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 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, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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