

VD_GERICHTE JL16.002490 vom 3. Juni 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-06-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL16.002490

FR: VD_GERICHTE JL16.002490 du 3 juin 2016

IT: VD_GERICHTE JL16.002490 del 3 giugno 2016

Erwägungen

E. 3.1

L'appelant ne conteste pas l'arriéré de loyer retenu par le premier juge et ne soutient pas non plus s'en être acquitté dans le délai comminatoire. Il expose sa situation personnelle, familiale et financière et se prévaut d'un accord oral avec le représentant de la partie intimée. Il

- 6 - indique également les perspectives professionnelles qui devraient lui éviter à l'avenir de se retrouver dans une situation comparable à celle qui a été à l'origine de la procédure d'expulsion dont il fait l'objet.

E. 3.2

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). 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 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, 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 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 références).

- 7 -

E. 3.3

En l'espèce, les circonstances personnelles, familiales et financières dont se prévaut l'appelant ne peuvent être prises en considération à ce stade de la procédure d'expulsion. Quant à la réalité d'un accord qui serait intervenu directement avec le représentant de la bailleuse, elle n'est pas établie. Au surplus, le délai de libération des locaux est conforme à la jurisprudence. L'appelante bénéficie d'ailleurs de facto d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à l'appel.

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'appelant un nouveau délai pour évacuer les lieux. Dès lors que l'arriéré de loyer réclamé s'élevait à 1'000 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'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance à l'intimée, qui 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.