

VD_GERICHTE JL16.021897 vom 24. August 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-08-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL16.021897

FR: VD_GERICHTE JL16.021897 du 24 août 2016

IT: VD_GERICHTE JL16.021897 del 24 agosto 2016

Erwägungen

E. 7

novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2). 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.

- 7 - 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. 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). 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 imparté par le bailleur, comme retenu par le premier juge.

- 8 - 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, 2e 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). 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).

- 9 - 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.