

## **VD\_GERICHTE JL16.035323 vom 4. November 2016**

VD Tribunal cantonal, 2016-11-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL16.035323](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL16.035323)

FR: VD\_GERICHTE JL16.035323 du 4 novembre 2016

IT: VD\_GERICHTE JL16.035323 del 4 novembre 2016

### **Erwägungen**

#### **E. 3.1**

L'appelante ne conteste pas que les conditions de l'art. 257d CO soient réalisées et ne remet pas non plus en cause le principe de la résiliation. Dans le cadre de son appel, elle demande qu'un délai supplémentaire lui soit accordé afin de quitter les locaux, soutenant

- 6 - n'avoir aucun moyen de relogement à l'échéance de l'ordonnance entreprise.

#### **E. 3.2**

Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après 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 le 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 été finalement payé (TF du 27 février 1997 in 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 du 27 février 1997 précité in CdB 3/97 p. 65 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., 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 la 336 consid. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considère que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les réf. citées).

- 7 -

#### **E. 3.3**

En l'espèce, la résiliation du bail est fondée sur l'avis comminatoire du 16 mai 2016 impartissant à l'appelante un délai de trente jours pour payer le loyer du mois de février 2016, soit un montant de 945 francs. Le montant de l'arriéré n'ayant pas été payé dans le délai, comme l'appelante l'a d'ailleurs admis dans son courrier du 29 juin 2016 à la

Commission de conciliation en matière de bail à loyer saisissant cette autorité d'une demande d'annulation de congé et de prolongation du bail, les bailleurs étaient fondés à résilier le bail. S'agissant d'un cas clair, c'est par conséquent à juste titre que le premier juge a admis la requête des bailleurs et prononcé l'expulsion de l'appelante. Pour le 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 résultant ex lege de l'appel et du fait qu'un nouveau délai de libération devra être fixé ensuite de la notification des présents considérants.

#### **E. 4**

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. La cause sera renvoyée au Juge de paix du district du Jura – Nord vaudois pour qu'il fixe à la locataire, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés aux parties pour notification, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis [...]. 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 et 3 CPC). Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

- 8 -

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