

# **VD\_GERICHTE JL21.015937 vom 24. August 2021**

VD Tribunal cantonal, 2021-08-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL21.015937](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL21.015937)

FR: VD\_GERICHTE JL21.015937 du 24 août 2021

IT: VD\_GERICHTE JL21.015937 del 24 agosto 2021

## **Erwägungen**

### **E. 3.1**

L'appelante soutient que son expulsion ne serait pas justifiée, soutenant en substance que l'intimé n'aurait rien entrepris pour réparer les graves défauts annoncés et qu'elle-même n'avait pas l'intention de ne pas payer son loyer, mais uniquement de faire respecter ses droits.

#### **E. 3.2.1**

Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le juge admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Lorsque l'une ou l'autre de ces deux conditions n'est pas remplie, le juge doit, en vertu de l'art. 257 al. 3 CPC, déclarer la requête irrecevable. Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer immédiatement. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5 ; TF 4A\_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). En outre, le cas n'est clair que si les conclusions de la partie requérante peuvent être admises dans leur intégralité ; même s'il n'existe que contre une partie d'entre elles seulement des moyens de défense qui n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qui ne se prêtent pas à un examen sommaire, la requête en protection d'un cas clair est toute entière irrecevable (cf. ATF 141 III 23 consid. 3.3).

- 8 -

#### **E. 3.2.2**

En vertu de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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, qui sera au minimum de trente jours pour les baux d'habitations, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le bail, en observant pour les baux d'habitations un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. L'avis comminatoire du bailleur est un acte soumis à réception relative : il ne fait courir le délai de paiement qu'à partir du jour où le locataire en a effectivement pris connaissance, et non seulement depuis le jour où il est parvenu dans la sphère d'influence de son destinataire, mais au plus tard dès l'échéance du délai de garde (cf. Pierre Wessner, in Bohnet/Carron/Montini [édit.], Droit du bail à loyer et

à ferme, Commentaire pratique, 2e éd., 2017, n. 21 ad art. 257d CO p. 246 avec les réf. cités).

### **E. 3.2.3**

La consignation est l'opération par laquelle une personne (le consignataire) remet une chose mobilière à une autre personne (le consignataire), en faveur d'un tiers bénéficiaire, le consignataire s'engageant à la conserver jusqu'à ce que ce tiers ou le consignataire soit autorisé à lui en réclamer la délivrance. La consignation prévue aux art. 259g ss CO est une consignation à titre d'exécution ; le débiteur, en remettant la chose à un tiers, est réputé exécuter son obligation et échappe ainsi aux conséquences de l'inexécution. Il s'agit d'un mode d'extinction d'une obligation tenant lieu d'exécution ou équivalant au paiement (Aubert, Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd. 2012, nn. 8-10 ad art. 259g CO). Selon l'art. 259g al. 2 CO, les loyers consignés sont réputés payés. Le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir tout ou partie du loyer échu ; il n'a en principe que

- 9 - la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer (TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2 ; TF 4A\_537/2016 du 16 novembre 2016 consid. 4.2 ; Wey, La consignation du loyer, thèse Lausanne, 1995, p. 64 ; Lachat/Rubli, Le bail à loyer, 2019, ch. 13.7.4.8 p. 341 ; Aubert, CPra-Bail, 2e éd., 2016, n. 10 ad art. 259g CO). Si le locataire passe outre, il peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignatant et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls. Lachat relève dans ce sens que le locataire peut se libérer en compensant avec une « créance certaine » (TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2 ; Lachat, Le bail à loyer, 2019, ch. 15.3.7 p. 381 et ch. 30.2.3.5 p. 879 s.).

### **E. 3.3**

En l'espèce, l'appelante reconnaît ne pas avoir versé ni consigné les loyers en question dans le délai imparti par l'intimé. Ce dernier, par l'intermédiaire d'I. \_\_\_\_\_ SA, a par ailleurs respecté la procédure de résiliation prévue à l'art. 257d CO, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par l'appelante. L'intention de cette dernière de faire respecter ses droits liés aux défauts de la chose louée, défendable sur le principe, aurait dû être réalisée en conformité avec les règles des art. 259a ss CO. Aussi est-ce à bon droit que la juge de paix a admis la requête de l'intimé en protection d'un cas clair et qu'elle a ordonné l'expulsion de l'appelante.

### **E. 4.1**

A titre subsidiaire, l'appelante requiert l'octroi d'un délai supplémentaire pour quitter son appartement afin de lui laisser du temps pour trouver un autre logement pour ses deux filles et elle.

### **E. 4.2**

Selon la jurisprudence, 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\_7412006 du 12

- 10 - mai 2006 consid. 3.2.1). Ils peuvent cependant être considérés 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). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 12 septembre 2019/497 consid. 4.2 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les réf. cit.).

#### **E. 4.3**

Il ne se justifie pas ici de prolonger ce délai, étant rappelé qu'une prolongation de bail est exclue en cas de résiliation due au retard dans le paiement d'un loyer dû (art. 272a al. 1 let. a CO). Quant aux motifs humanitaires évoqués par l'appelante, ils ne peuvent pas être pris en considération au stade de l'expulsion ; le cas échéant, ils devront être examinés dans le cadre de l'exécution forcée, étant relevé que le délai d'évacuation a été fixé à un mois, ce qui est conforme à la jurisprudence. Enfin, la locataire a bénéficié de facto d'un sursis supplémentaire en raison de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC) ainsi que du fait qu'un nouveau délai de libération des locaux devra être fixé par le premier juge ensuite du rejet de l'appel. Le principe de la proportionnalité est ainsi largement respecté.

#### **E. 5**

En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 in fine CPC. Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

#### **E. 6**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3, 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

- 11 - Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel.

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