

VD_GERICHTE XZ17.009125 vom 11. Mai 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-05-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ17.009125

FR: VD_GERICHTE XZ17.009125 du 11 mai 2017

IT: VD_GERICHTE XZ17.009125 del 11 maggio 2017

Erwägungen

E. 4.1

L'appelant ne remet pas en cause la validité du congé ordinaire signifié par pli recommandé du 15 novembre 2016 et notifié le 17 novembre 2016 – soit le lendemain de la remise de l'avis de retrait du pli (ATF 143 III 15 consid. 4) – pour le 28 février 2017, mais sollicite une prolongation du bail et/ou du délai de départ. En tant que cette conclusion vise la prolongation du bail, elle se révèle irrecevable : faute pour le locataire de rendre vraisemblable qu'il aurait valablement sollicité une telle prolongation dans les 30 jours suivant la réception du congé (art. 273 al. 2 CO), la prétention en prolongation du bail est désormais périmée (cf. notamment Conod, in Bohnet/Carron/Montini, Droit du bail à loyer et à ferme, 2e éd., 2017, n. 13 ad art. 273 CO et les réf. cit.) et n'a d'ailleurs pas fait l'objet de la décision attaquée.

E. 4.2

Il reste à examiner la conclusion implicite de l'appelant visant à prolonger le délai de départ. A l'appui de cette conclusion, l'appelant fait uniquement valoir des difficultés personnelles, en particulier financières. Force est de constater qu'au stade de l'expulsion, ces difficultés ne peuvent remettre en cause l'obligation de restituer la chose louée à la fin du bail (art. 267 CO). 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). A cet égard, la jurisprudence cantonale vaudoise a admis qu'un délai d'un mois était admissible (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 3 ad art. 21 aLPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la

- 8 - procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, abrogée au 1er janvier 2011], p. 203 et les réf. cit. ; CREC 28 juillet 2015/274 ; CREC 17 septembre 2013/314 consid. 3b ; CREC 8 mai 2013/149 consid. 3d ; CREC 15 janvier 2013/10 consid. 3d), la jurisprudence de la cour de céans ayant même admis, sauf cas particulier, des délais plus courts, de 15 à 20 jours seulement (CACI 25 octobre 2016/578 ; CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175). Dans le cas d'espèce, le jugement du 24 mars 2017, dont les considérants écrits ont été notifiés à l'appelant le 25 avril 2017, prévoyait un délai de départ au 8 mai 2017, soit un délai de huit jours après la notification du jugement complet, ce qui est bref. Toutefois, en considérant le laps de temps dont le locataire appelant a bénéficié du fait de la procédure depuis la fin des rapports de bail, fin février 2017, il faut constater qu'en réalité, l'intéressé a bénéficié de plus de deux mois pour se reloger entre l'échéance du bail et le délai de départ critiqué, ce qui est largement suffisant sous l'angle du principe de la proportionnalité et de la jurisprudence rappelée ci-dessus. Il s'ensuit que le moyen est mal fondé et qu'il n'y a pas matière à prolongation du délai de départ.

E. 5

Manifestement infondé (art. 312 al. 1 in fine CPC), l'appel doit être rejeté, sans allocation de dépens à la partie intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer. Le délai de départ fixé par le premier juge au 8 mai 2017 étant désormais échu du fait de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause à la Présidente du Tribunal des baux pour qu'elle en fixe un nouveau à réception de l'arrêt motivé. Il peut être statué sans frais (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]).

- 9 -

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