

VD_FINDINFO HC / 2011 / 475 vom 25. August 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-08-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___475

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 475 du 25 août 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 475 del 25 agosto 2011

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO, 319 let. a CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) La LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme) et le CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966) ont été abrogés par l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2011, du CPC. La décision attaquée ayant été communiquée aux parties le 24 juin 2011, le recours dirigé contre elle est régi par le CPC (art. 405 al. 1 CPC). b) La décision attaquée est une décision finale de première instance, susceptible d'appel dans les affaires patrimoniales, lorsque la valeur litigieuse atteint, selon les dernières conclusions, la somme de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, le recourant demande à pouvoir demeurer dans les locaux litigieux dix-sept jours au-delà du délai imparti par la juge de paix dans son ordonnance. La valeur litigieuse équivaut ainsi à la moitié du montant du loyer mensuel, soit 790 francs. Il en résulte que l'appel est irrecevable et doit être traité comme un recours (art. 319 let. a CPC). c) Selon l'art. 321 al. 2 CPC, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire. Tel est le cas en l'espèce, la cause ayant été traitée comme un cas clair (art. 257 CPC), permettant l'application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC. Interjeté en temps utile, le recours est ainsi recevable.

E. 2

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). Il n'est pas suspensif (art. 325 al. 1 CPC). En deuxième instance, le recourant ne conteste pas la résiliation de son bail ni le principe de son expulsion. Il sollicite uniquement un délai supplémentaire pour libérer les locaux, compte tenu de sa situation personnelle. L'art. 257d CO prévoit que, 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 trente jours au moins pour les baux d'habitations et les locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations et de locaux commerciaux, moyennant un délai congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2). Avec le premier juge, il faut constater que le congé donné par la bailleuse pour le 31 mars 2011 respecte les conditions de l'art. 257d CO. La décision attaquée doit par conséquent être confirmée sur la question de l'expulsion.

E. 3

Le recourant invoque des difficultés de déménagement, en se référant à la charge de trois enfants pour solliciter une prolongation du délai de départ. La jurisprudence a précisé que,

lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4). 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 4 février 1997, in Cahiers du Bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss c. 2b, p. 68; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, note infrapaginale 63 p. 672). 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 (cf. ATF 117 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence de la cour de céans 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, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et références citées). En l'espèce, l'autorité de première instance a tenu compte du temps nécessaire pour le déménagement en fixant un délai au 29 juillet 2011 pour libérer les locaux. Les modalités de l'expulsion ne sont ainsi pas contraires au droit. De toute manière, le principe de proportionnalité devra être examiné, le cas échéant, dans le cadre de la procédure d'exécution forcée. On ajoutera enfin qu'à ce jour le recourant occupe toujours l'appartement litigieux, alors que le délai de grâce qu'il requérait lui-même est largement dépassé.

E. 4

En définitive, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, et l'ordonnance d'expulsion confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]). Les frais, qui comprennent les dépens selon l'art. 95 al. 1 CPC, doivent être mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). En l'espèce, le recourant succombe et supportera les frais de justice. L'intimée n'ayant pas procédé, il ne lui sera pas alloué de dépens. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais de deuxième instance du recourant H. _____ sont arrêtés à 100 fr. (cent francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 26 août 2011 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. H. _____, ■ K. _____. La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Mme la Juge de paix du district de Lausanne. La greffière :

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