

# VD\_FINDINFO HC / 2012 / 25 vom 30. Dezember 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-12-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_25](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___25)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 25 du 30 décembre 2011

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 25 del 30 dicembre 2011

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, DEMEURE DU DÉBITEUR, PROLONGATION DU BAIL À LOYER | 257d CO, 308 al. 2 CPC (CH), 319 let. a CPC (CH), 322 al. 1 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

a) L'ordonnance attaquée a été rendue le 4 octobre 2011 et communiquée aux parties le 15 novembre suivant, de sorte que les voies de droit sont régies 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 deuxième instance, la recourante ne conteste pas la résiliation de son bail ni le principe de son expulsion. Elle sollicite uniquement un délai supplémentaire pour libérer les locaux, compte tenu de sa situation personnelle. Dès lors que le principe de l'expulsion n'est pas remis en cause, la valeur litigieuse équivaut aux loyers à verser durant la prolongation demandée (CREC 6 avril 2011/24). En l'occurrence, celle-ci correspond à la période séparant la date impartie par la juge de paix pour quitter les locaux, à savoir le 6 décembre 2011, et le 1 er mars 2012, échéance de la prolongation demandée par la recourante. La valeur litigieuse équivaut ainsi à trois loyers mensuels, savoir 1'251 fr., moins six jours pour le mois de décembre, par 81 fr. ( $[417 \text{ fr.} / 31 \text{ jours}] \times 6$ ), soit 1'170 francs. Il s'ensuit que seul un recours peut être formé contre l'ordonnance attaquée (art. 319 let. a CPC). c) Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). Tel est le cas en l'espèce et ce délai a été respecté par la recourante. Interjeté en temps utile, le recours est ainsi recevable.

### E. 2

a) Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 12 ad art. 319 CPC); elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 ème éd., n. 2508, p. 452). S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005; RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97 LTF). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de

l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissé guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1). b) Le recours n'est pas suspensif (art. 325 al. 1 CPC). La recourante n'a d'ailleurs pas formé de demande en ce sens.

### **E. 3**

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 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 fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). La recourante expose les motifs pour lesquels elle n'a pas pu payer le loyer dû et indique qu'elle se trouverait actuellement à jour avec les arriérés. Il n'en reste pas moins que le délai comminatoire de trente jours a couru à compter de la notification de la mise en demeure du 16 février 2011, délai dans lequel le paiement de l'arriéré de loyer aurait dû intervenir, ce qui n'est pas établi et ce que la recourante ne soutient d'ailleurs pas. A cet égard, la jurisprudence a précisé que le bailleur est en droit de résilier le bail lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a d'ailleurs finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du Bail 3/1997 pp. 65 ss). Or, comme l'admet elle-même la recourante, elle touchait chaque mois un montant de l'aide sociale qui lui permettait de payer le loyer. Elle aurait toutefois confié cet argent à un ami intime, qui l'aurait dilapidé. Il n'en reste pas moins qu'elle n'a pas non plus retiré la mise en demeure du 16 février 2011, ce qui lui aurait permis de savoir immédiatement que cet ami n'avait pas effectué le paiement en question et de rétablir sans attendre la situation. Cela étant, le congé donné par la bailleuse pour le 31 mai 2011 respecte les conditions de l'art. 257d CO.

### **E. 4**

La recourante sollicite un délai supplémentaire pour libérer les locaux, compte tenu de sa situation personnelle. 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'al. 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 27 février 1997, in Cahiers du Bail 3/1997 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 Chambre des recours 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, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et les références citées). En l'espèce, le premier juge a tenu compte du temps nécessaire pour le déménagement en fixant un délai au 6 décembre 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.

## **E. 5**

En définitive, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 322 al. 1. CPC, et l'ordonnance querellée confirmée. La recourante, qui succombe, doit supporter les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), qu'il convient d'arrêter à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]). N'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours (art. 322 al. 1 CPC), l'intimée n'a pas droit à des dépens de deuxième instance. 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 judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de la recourante S.\_\_\_\_\_. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : \_\_\_\_\_ Le greffier : Du 3 janvier 2012 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : 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 : ■ S.\_\_\_\_\_, ■ Thierry Zumbach, aab (pour R.\_\_\_\_\_ SA). 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). Le greffier :

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