

## **VD\_FINDINFO HC / 2012 / 288 vom 25. April 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-04-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_288](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___288)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 288 du 25 avril 2012

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 288 del 25 aprile 2012

### **Regeste**

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, DEMEURE DU DÉBITEUR | 257d CO, 308 al. 2 CPC (CH), 319 let. a CPC (CH), 321 al. 2 CPC (CH)

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) La loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme (aLPBL) et le Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 (CPC-VD) ont été abrogés par l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 du CPC. Conformément à l'art. 405 al. 1 CPC, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties. En l'espèce, l'ordonnance attaquée a été rendue le 7 février 2012, si bien que le recours dirigé contre elle est régi par le 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, les recourants ne contestent pas la résiliation de leur bail ni le principe de leur expulsion. Arguant que le logement est actuellement occupé par un étudiant de E.\_\_\_\_\_, ils sollicitent uniquement que le délai pour libérer les locaux soit reporté à fin juillet 2012, date correspondant à la fin du cycle d'études en cours. 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 30 décembre 2011/270). En l'occurrence, celle-ci correspond à la période séparant la date impartie par le juge de paix pour quitter les locaux, à savoir le 8 mars 2012, et le 1<sup>er</sup> juillet 2012. La valeur litigieuse équivaut ainsi à cinq loyers mensuels, savoir 3'605 fr. (721 fr. x 5), moins huit jours pour le mois de mars, par 186 fr. ([721 fr. / 31 jours] x 8), soit 3'419 francs. Il s'ensuit que seul un recours peut être formé contre l'ordonnance attaquée (art. 319 let. a CPC). c) Le recours s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 321 al. 1 CPC). Le délai de recours est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC). Pour déterminer quel est le délai de recours applicable, il convient donc de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue. En l'espèce, le bailleur a requis l'application de la procédure dans les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire, le délai de recours est de dix jours. Le recours est interjeté sur papier à en-tête de E.\_\_\_\_\_, représentée par son administrateur A.\_\_\_\_\_. Il est accompagné de la décision attaquée, en l'occurrence l'ordonnance du 7 février 2012 notifiée à A.\_\_\_\_\_. Il y a dès lors lieu de considérer qu'il est formé par E.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_, tous deux parties intimées à l'ordonnance d'expulsion attaquée. Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 321 al. 1 CPC), le recours est ainsi formellement recevable.

## **E. 2**

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, 2ème 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).

## **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). Les recourants ne remettent pas en cause le bien-fondé juridique de l'expulsion. Ils font valoir que les loyers sont en l'état réglés jusqu'au 31 mars 2012 et déclarent s'engager à payer d'avance les loyers restants pour la période d'avril à juillet 2012, ainsi qu'à libérer les locaux en bon ordre. 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 21 juillet 2011 et que le paiement de l'arriéré de loyer n'est pas intervenu dans le délai imparti. 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 finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du Bail 3/1997 pp. 65 ss). Cela étant, le congé donné par la bailleuse pour le 30 novembre 2011 respecte les conditions de l'art. 257d CO.

## **E. 4**

Les recourants sollicitent, pour des motifs d'opportunité, un report au 31 juillet 2012 de la date fixée pour la libération définitive du logement en cause, soit le 8 mars 2012. Ils font valoir que celui-ci est actuellement occupé par un étudiant de E.\_\_\_\_\_, que le cycle d'études en cours prendra fin à cette même date et qu'une expulsion à la date fixée par le juge de paix aurait des effets désastreux pour l'école. 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 8 mars 2012 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. Au surplus, on relèvera que les locaux loués n'abritent pas l'école des recourants, mais sont destinés à loger des élèves de l'école.

## E. 5

En définitive, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 322 al. 1. CPC, et l'ordonnance querellée confirmée. Les recourants, qui succombent, doivent supporter, solidairement entre eux, 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. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut pour qu'il fixe à A.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...], à [...] (appartement de 1 pièce au rez-de-chaussée). IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des recourants A.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 26 avril 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 : ■ E.\_\_\_\_\_, - A.\_\_\_\_\_, ■ M. Jean-Marc Decollogny (pour F.\_\_\_\_\_). 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 : ■ M. le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut. Le greffier :