

VD_FINDINFO HC / 2012 / 306 vom 11. Mai 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-05-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___306

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 306 du 11 mai 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 306 del 11 maggio 2012

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, EXÉCUTION FORCÉE, BAIL À LOYER,
SOMMATION | 257d CO, 308 al. 2 CPC (CH), 319 let. a CPC (CH), 321 al. 2 CPC (CH)

Erwägungen

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, Bâle 2010, n. 12 ad art. 319 CPC, p. 1504) ; 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 e éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452). S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 et 6 ad art. 320 CPC, p. 1276 ; Corboz et alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97, p. 941). 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 laissée 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).

E. 3

a) Les recourants se plaignent de la date fixée par le premier juge au 14 mai 2012 pour quitter les locaux. Ils estiment que cette échéance est prématurée. Ils font valoir qu'ils ne trouvent aucun logement et qu'au surplus, leur fille étant scolarisée au Rocher de Nyon, un déménagement ne peut intervenir avant la fin du mois de juillet 2012, au terme de l'année scolaire. b) 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 (art. 257 al. 1 CO). 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 (art. 257 al. 2 CO). 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), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). 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, précité, 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 117, p. 820). 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 (ATF 117 la 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise 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 aLPEBL, p. 196 et les réf.).

c) En l'espèce les recourants ne contestent pas avoir été en retard dans le paiement des loyers réclamés. Le délai de trente jours imparti par la sommation notifiée le 17 octobre 2011 par la bailleuse a été reçu le lendemain par les recourants. Ce délai est ainsi arrivé à échéance le 17 novembre 2011 et les recourants n'ont pas établi avoir réglé l'arriéré en cause à cette date. L'art. 257d CO donnait dès lors à l'intimée le droit de résilier le bail, moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait le 14 décembre 2011 pour le 31 janvier 2012, et de requérir l'expulsion de ses locataires. Vu la jurisprudence susmentionnée, les conséquences pour les recourants résultant de la résiliation du bail ne permettent plus de faire obstacle au droit conféré au bailleur par l'art. 257d CO. Au demeurant, le délai imparti aux recourants pour quitter les locaux, soit plus d'un mois, est en l'occurrence tout à fait admissible au regard de la jurisprudence (cf. Guignard, op. cit. n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et les réf. citées ; CREC I 13 mars 2008/123 ; CREC I 9 décembre 2010/646). d) Ainsi, le moyen soulevé par les recourants doit être rejeté.

E. 4

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 (art. 106 al. 1 CPC), supporteront les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), solidairement entre eux. Il n'est en revanche pas alloué de dépens, la partie adverse n'ayant pas été invitée à déposer une réponse (art. 322 al. 1 CPC). Au demeurant, elle agit seule dans sa propre cause. 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 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des recourants B.U._____ et A.U._____, solidairement entre eux. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 14 mai 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 : ■ Mme B.U._____ et M. A.U._____, ■ W._____. La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 5'100 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 le Juge de paix du district de Nyon Le greffier :

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