

VD_FINDINFO HC / 2012 / 339 vom 16. Mai 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-05-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___339

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 339 du 16 mai 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 339 del 16 maggio 2012

Regeste

DEMEURE, SOMMATION, RÉSILIATION | 257d CO, 319 let. a CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) Aux termes de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272), le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. De telles décisions sont 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.

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, 2 e 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).

E. 3

a) Le recourant expose n'avoir aucun lien de droit avec l'intimée, puisque le contrat de bail à loyer pour le local loué a été signé entre lui-même, en qualité de locataire, et [...], en qualité de bailleur. Il ajoute que l'objet du bail est le local en sous-sol sis Rte de [...] 9, et non pas au numéro 7, tout en précisant résider à l'heure actuelle au 11 Rte de [...]. L'indication du numéro 7 serait une « erreur matérielle » de rédaction. b) L'art. 257d CO

(Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) 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). ca) En l'espèce, il est exact que l'intimée n'apparaît pas comme bailleresse dans le contrat de bail à loyer pour local signé le 21 novembre 2006, qui indique comme objet du bail « immeuble Route de [...] 7, à [...] ». Il ressort néanmoins des pièces versées au dossier que la chose objet du bail a été aliénée en cours de bail et qu'elle est désormais la propriété de G. _____. La notification de résiliation de bail du 1^{er} novembre 2011 indique du reste la susnommée en qualité de bailleresse. Dès lors qu'en cas d'aliénation de la chose, le bail passe à l'acquéreur (art. 261 al. 1 CO), la partie intimée était légitimée à résilier le bail conformément à l'art. 257d CO et à requérir l'expulsion du locataire. cb) Le contrat de bail indique expressément que l'objet du bail est sis au numéro 7 et on ne dispose d'aucun début d'indice qui permettrait de mettre en doute le contenu du contrat. Le locataire s'est acquitté d'une partie des loyers réclamés, puisque seul un solde des loyers dus au 30 septembre 2011 pour la période du 1^{er} juin au 30 septembre 2011 lui était réclamé. On ne voit pas pourquoi le recourant se serait acquitté de ces loyers, s'il n'en était pas débiteur, comme il le soutient indirectement. Par ailleurs, le fait qu'il ait résidé au 9 Rte de [...] de 2003 à 2010 et depuis lors au 11 Rte de [...], comme allégué, ne lui est d'aucun secours, puisque l'objet du bail litigieux est un local situé au sous-sol qui ne saurait être assimilé à une habitation ou lieu de résidence. Cela étant, le premier juge n'avait pas à requérir l'audition du témoin [...], concierge de l'immeuble Route de [...] 9. On ne décèle aucune violation du droit à la preuve du recourant. cc) Quant à la violation des règles de procédure invoquée, elle est sans fondement. Dès lors que la partie adverse a pris connaissance du courrier du recourant en séance du 29 mars 2012, il n'y a pas eu de violation de son droit d'être entendu. Il appartenait du reste à cette partie de dénoncer, le cas échéant, une telle violation, ce qu'elle n'a pas fait. Pour le surplus, les conditions d'application de l'art. 257d CO sont réalisées.

E. 4

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté en vertu de l'art. 322 al. 1 CPC, et l'ordonnance attaquée confirmée.

E. 5

Le recourant, 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 (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 du recourant V. _____. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : _____ La greffière : Du 18 mai 2012 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. V. _____, ■ M. Alain Vuffray (pour G. _____). 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 le Juge de paix du district de Morges. La greffière :

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