

## **VD\_FINDINFO HC / 2012 / 440 vom 28. Juni 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-06-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_440](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___440)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 440 du 28 juin 2012

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 440 del 28 giugno 2012

### **Regeste**

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 257 CPC (CH)

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix admettant une requête d'expulsion, au motif que les loyers n'avaient pas été payés. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se référer à la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83 et les réf. citées). En l'espèce, le loyer mensuel de la place de parc litigieuse s'élève à 80 ou à 85 francs. Alors que l'intimée requiert l'expulsion du locataire, celui-ci souhaite pouvoir continuer à utiliser sa place de parc, soit le maintien du bail qui se renouvelle d'année en année, mais peut être résilié chaque année au 30 septembre, moyennant un préavis de quatre mois. Eu égard aux principes énoncés ci-avant, la valeur litigieuse n'est donc pas supérieure à 3'060 fr. (36 x 85 fr.), ce qui ouvre la voie du recours. Le délai pour l'introduction du recours est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, la bailleresse 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 n'est que de dix jours. Déposé le 1<sup>er</sup> mai 2012 par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable à la forme.

#### **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 ; 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<sup>e</sup> 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 (Corboz et alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97). 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). Vu ce qui précède, la pièce nouvelle produite par le recourant est irrecevable.

### **E. 3**

a) Le recourant fait valoir qu'il a certes reçu une notification de hausse de loyer en août 2008, mais qu'il s'est alors entendu avec l'intimée pour que le loyer reste inchangé. Celle-ci aurait ainsi continué jusqu'en décembre 2011 à lui faire parvenir des bulletins de versement indiquant un montant de 80 francs. Le recourant soutient au surplus qu'il n'est pas en mesure de louer une place de parc moins chère plus loin, dès lors qu'il souffre d'un handicap l'empêchant de marcher. b) aa) Dans le cadre d'une procédure d'expulsion, traitée à forme de l'art. 257 CPC, une conclusion en appel tendant à ce que l'expulsion ne soit pas prononcée englobe aussi la conclusion, respectivement doit être interprétée comme tendant à ce que la requête déposée devant le premier juge soit déclarée irrecevable, au motif que l'exigence du cas clair n'est pas réalisée (CACI 30 août 2011/220 ; CACI 18 avril 2012/176). A teneur de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique est claire. La procédure du cas clair permet d'obtenir rapidement une décision sur le fond. Les règles des art. 252 à 256 CPC sont applicables. Le juge ne peut refuser de se saisir lorsque les conditions en sont remplies. De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé, notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces, d'autres moyens de preuve (audition de témoins amenés directement par les parties ou brève vision locale) n'étant cependant pas exclus. Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections ; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. De plus, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexacts. Ce n'est dès lors que si le défendeur fait valoir des moyens – objections ou exceptions – qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexe, que la protection doit être refusée. Autrement dit, le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat. On considère par ailleurs que la situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (sur le tout : JT 2011 III 146 c. 5b/aa et les réf. citées). Si l'expulsion pour défaut de paiement de loyer au sens de l'art. 257d CO relève en principe de la procédure simplifiée, rien ne s'oppose à ce qu'il soit procédé selon la procédure de cas clair lorsque les conditions légales en sont remplies. Si les conditions de l'expulsion sont remplies, le juge donne l'ordre au locataire d'évacuer les lieux. Si le locataire conteste la résiliation du bail et rend vraisemblables ses allégations, le tribunal n'entrera pas en matière. Le bailleur devra alors ouvrir devant le tribunal compétent une action en expulsion selon la procédure simplifiée des art. 243 ss CPC (sur le tout : JT 2011 III 146 c. 5b/aa et les réf.

citées ; également Bohnet, Expulsion par la voie du cas clair (5A\_645/2011), Newsletter bail.ch février 2012). bb) Selon l'art. 257d CO, 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 ; le 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'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). c) En l'espèce, le recourant a certes reçu en août 2008 une notification de hausse de loyer, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2009. Le recourant a toutefois continué à payer son ancien loyer pendant trois ans, sans susciter de réaction de la part de l'intimée jusqu'en décembre 2011. Dans ces circonstances, on ne peut pas exclure que l'intimée ait consenti, par actes concluants, à ne pas augmenter le loyer. On ne peut pas non plus exclure, nonobstant l'absence de pièces, que, conformément à ce que prétend le recourant, les parties se soient alors entendues sur le fait que le loyer ne serait pas augmenté. Si ces hypothèses sont avérées, l'arriéré de loyer visé par l'avis comminatoire 16 décembre 2011 ne serait pas dû, de sorte que la demeure du recourant devrait être niée ; la résiliation fondée sur l'art. 257d CO apparaîtrait ainsi infondée, tout comme la requête d'expulsion. Au vu de ce qui précède, on ne saurait au surplus retenir, à ce stade, que les moyens soulevés par le recourant dans la procédure en annulation de congé, subsidiairement en prolongation de bail, ouverte devant l'autorité de conciliation, étaient d'emblée voués à l'échec. Il en découle que la situation juridique n'est manifestement pas claire au sens de l'art. 257 CPC, de sorte que le premier juge n'aurait pas dû entrer en matière sur la requête d'expulsion fondée sur cette disposition. Bien fondé, le moyen du recourant doit être admis.

#### **E. 4**

En conclusion, le recours doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens qu'il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur la requête d'expulsion selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), que les frais de première instance sont mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et que celle-ci n'a pas droit à des dépens de première instance. Le recourant n'ayant pas agi par l'intermédiaire d'un représentant professionnel devant le premier juge, il n'y a pas lieu de lui allouer de tels dépens. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée versera ainsi au recourant la somme de 100 fr. à titre de restitution d'avance de frais fournie par ce dernier (art. 111 al. 2 CPC). Le recourant n'ayant pas agi par l'intermédiaire d'un représentant professionnel, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est admis. II. L'ordonnance est réformée comme il suit aux chiffres I à III ainsi que V et VI de son dispositif : I. n'entre pas en matière sur la requête d'expulsion selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) présentée le 26 janvier 2012 par I. \_\_\_\_\_ SA ; II. et III. supprimés ; V. met les frais à la charge de I. \_\_\_\_\_ SA ; VI. supprimé ; Elle est confirmée pour le surplus. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'intimée. IV. L'intimée I. \_\_\_\_\_ SA doit verser au recourant R. \_\_\_\_\_ la somme de 100 fr. (cent francs) à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du

29 juin 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 : ■ M. R. \_\_\_\_\_ ■ M. Jean-Marc Schlaeppli (pour I. \_\_\_\_\_ SA) La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 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 l'Ouest lausannois Le greffier :

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