

# VD\_FINDINFO HC / 2012 / 521 vom 17. August 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-08-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_521](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___521)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 521 du 17 août 2012

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 521 del 17 agosto 2012

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE DU DÉBITEUR, BAIL À LOYER | 257d al. 2 CO

## Erwägungen

### E. 1

a) L'art. 308 al. 1 et 2 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse dans le dernier état des conclusions soit de 10'000 fr. au moins. Lorsque la valeur litigieuse est inférieure à cette limite, seule la voie du recours de l'art. 319 let. a CPC est ouverte. En l'espèce, la valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte. b) La procédure de protection des cas clairs étant soumise à la procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). Interjeté en temps utile par une personne qui y a intérêt, le recours est recevable.

### E. 2

Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit. 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., 2010, n° 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF, le grief de la constatation manifestement inexacte des faits 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, 2009, n° 19 ad art. 97, p. 941).

### E. 3

La recourante fait valoir qu'avec l'aide de l'assurance-invalidité et des services sociaux, elle a pu obtenir des offres d'appartements pour la fin du mois de septembre et que son enfant est handicapé. Elle relève que l'arriéré de loyer a été réglé. Selon l'art. 257d al. 1 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. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. L'art. 257d alinéa 2 CO précise que, faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois. La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai

comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 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*, 2<sup>e</sup> éd., 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 Ia 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 références). En l'espèce, la recourante ne conteste pas qu'elle était en retard dans le paiement du loyer de l'appartement en cause à la date du courrier de sommation du 16 février 2012 et que l'arriéré réclamé n'a pas été réglé dans le délai de trente jours imparti par ce courrier. L'article 257d CO donnait donc le droit aux bailleurs, vu la jurisprudence susmentionnée, de résilier le bail en cause, moyennant un délai de trente jours pour la fin d'un mois et de requérir qu'ordre soit donné à la recourante de libérer l'appartement en cause, sans que le premier juge n'ait à prendre en compte la situation personnelle de la recourante et de son fils. A cet égard, il y a lieu de relever que le délai de libération de plus d'un mois est conforme à la jurisprudence en la matière. Le recours ne peut donc qu'être rejeté. Le fait que la recourante puisse trouver un nouvel appartement dès la fin du mois de septembre 2012 pourra le cas échéant être pris en compte dans le cadre de la fixation de l'exécution forcée si celle-ci est requise par les intimés, étant précisé que l'art. 272a al. 1 let a CO prohibe toute prolongation au sens de l'art. 272 CO lorsque le bail est résilié en application de l'art. 257d CO.

#### **E. 4**

En conclusion, le recours doit être rejeté en application de l'art. 322 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]) sont mis à la charge de la recourante (art. 106 al. 1 CPC). 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 de la recourante A.K.\_\_\_\_\_.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 20 août 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 A.K.\_\_\_\_\_, - M. B.K.\_\_\_\_\_, ■ M. Jean-Marc Decollogny (pour M.\_\_\_\_\_ et A.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 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.