

VD_FINDINFO HC / 2012 / 667 vom 25. Oktober 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-10-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___667

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 667 du 25 octobre 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 667 del 25 ottobre 2012

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, TERME COMMINATOIRE, BAIL À LOYER, RÉSILIATION IMMÉDIATE | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO

Erwägungen

E. 1

L'art. 308 al. 1 et 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre l'appel contre les décisions finales et incidentes de première instance pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins. Lorsque le recours porte sur le bien-fondé de la mesure d'expulsion, la valeur litigieuse se calcule selon le droit fédéral : le congé donné dans les trois ans suivant la fin de la procédure judiciaire est présumé abusif (art 271a al. 1 let. e CO [Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220] ; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, pp. 749 ss). En l'espèce toutefois, le recourant conclut à ce que la durée du bail soit prolongée de six mois si bien que la valeur litigieuse se calcule en fonction de la prolongation sollicitée, soit, en l'occurrence, six mois à partir de la date du congé présumé abusif (30 avril 2012). Le loyer contractuel étant de 545 fr. par mois, charges non comprises, la valeur litigieuse n'atteint pas 10'000 francs. La voie de l'appel n'étant pas ouverte pour défaut de valeur litigieuse, l'acte du 13 septembre 2012 doit être traité en tant que recours (art. 319 let. a CPC), si bien que la Chambre des recours civile est compétente. Déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt juridique, le recours est 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, *BaslerKommentar*, 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, 2e 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 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 demande à être entendu une nouvelle fois. b) Selon l'art. 327 al. 2 CPC, l'instance de recours peut statuer sur pièces. Telle qu'exprimée, cette faculté signifie que l'autorité de recours n'est pas tenue d'ouvrir les débats et peut, en fonction de son appréciation, statuer à la suite des échanges d'écritures (Jeandin, CPC Commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 327 CPC, p. 1286). c) Dans le cas d'espèce, le recourant a déjà été entendu par le premier juge. La situation de fait est claire et non contestée. Dès lors, il n'y a aucun motif de tenir de nouveaux débats.

E. 4

a) Le recourant estime que le délai d'expulsion est trop court et que l'approche de l'hiver ne lui permet pas d'envisager des solutions viables. b) 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 al. 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, op. cit., 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). c) En l'espèce, il est établi que le recourant a été en retard dans le paiement des loyers réclamés. Le délai de trente jours imparti par la sommation notifiée le 1^{er} février 2012 a commencé à courir au plus tard le dernier jour de l'échéance du délai de garde postal de sept jours, soit dès le 11 février 2012 (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205 ; Lachat, op. cit., p. 667; SVIT, Das schweizerische Mietrecht, 3 e éd., Zurich 2008, n. 28 ad art. 257d CO, pp. 134-135). Ce délai est arrivé à échéance le 12 mars 2012 et le recourant n'a pas établi avoir réglé l'intégralité de l'arriéré en cause à cette date. L'article 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 22 mars 2012, pour le 30 avril

2012, et de requérir l'expulsion de son locataire. Vu la jurisprudence susmentionnée, les conséquences pour le recourant résultant de la résiliation du bail ne permettent plus de faire obstacle au droit conféré au bailleur par l'art. 257d CO. Ainsi, le moyen du recourant est mal fondé.

E. 5

En définitive, l'ordonnance querellée doit être confirmée et le recours rejeté en application de l'art. 322 al. 1 CPC. 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 du recourant (art. 106 al. 1 CPC). Il n'est en revanche pas alloué de dépens, la partie bailleresse n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours.

E. 6

Dès lors que l'effet suspensif a été accordé au recours, la cause est renvoyée au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai au recourant pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Lausanne, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties. 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 du recourant O._____. IV. La cause est renvoyée au juge de paix du district de Lausanne afin qu'il fixe à [...], une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis [...], à Lausanne. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 26 octobre 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. O._____, ■ La T._____ 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 Lausanne. Le greffier :

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