

# VD\_FINDINFO HC / 2012 / 728 vom 19. November 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-11-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_728](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___728)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 728 du 19 novembre 2012

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 728 del 19 novembre 2012

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO

## Erwägungen

### E. 1

L'art. 308 al. 1 et 2 CPC ouvre la voie de 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 est calculée selon le droit fédéral et est égale au moins à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (Lachat, *Le bail à loyer*, 2 e éd., Lausanne 2008, pp. 749 ss; JT 2011 III 43; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce toutefois, les recourants ne contestent pas le bien-fondé de la mesure d'expulsion, mais souhaitent bénéficier d'un délai supplémentaire de deux à trois mois pour quitter leur appartement. Dans ce cas, la valeur litigieuse se calcule en fonction de la prolongation sollicitée, qui est de trois mois. Le loyer mensuel contractuel étant de 1'090 fr., la valeur litigieuse n'atteint pas 10'000 fr., si bien que c'est la voie du recours qui est ouverte (art. 308 al.

### E. 2

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. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 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 et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). Le locataire qui n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO est en demeure et doit 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 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 du 27 février 1997 précité c. 2b, in *CdB* 3/97 p. 68; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1). 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'expulsion 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 au 1<sup>er</sup> janvier 2011 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.). En l'espèce, le délai de 30 jours imparti par le bailleur par lettre du 18 avril 2012 a commencé à courir le 21 avril 2012, lendemain de la date à laquelle les sommations ont été distribuées aux locataires, et est arrivé à échéance le 21 mai 2012 (art. 142 al. 1 et 3 CPC). A cette date, l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été réglé, ce que les recourants ne contestent par ailleurs pas. L'art. 257d CO donnait dès lors le droit à l'intimée de résilier le bail en cause moyennant un délai de 30 jours, ce qu'elle a fait valablement le 7 juin 2012 pour le 31 juillet 2012. En outre, l'expulsion a été requise en temps opportun (en l'espèce, le 2 août 2012), soit après l'expiration du bail (Lachat, op. cit., note infrapaginale 88, p. 816). Au vu de ce qui précède, les conséquences pour les recourants résultant de la résiliation du bail ne font pas obstacle au droit conféré à la bailleuse par l'art. 257d CO.

### **E. 3**

Les recourants n'ont pas requis l'effet suspensif, lequel n'est pas automatique dans la procédure de recours (art. 325 al. 1 CPC). Bien que l'ordonnance litigieuse comporte les modalités de l'exécution forcée à défaut d'exécution volontaire et dans la mesure où l'expulsion, fixée au 25 octobre 2012, n'a pas eu lieu, il appartiendra à la bailleuse de saisir le juge de paix afin qu'il fixe la date et l'heure de l'exécution forcée, dont le déroulement se fera, par délégation, sous l'autorité de l'huissier de paix.

### **E. 4**

En définitive, le recours doit être rejeté dans la procédure de l'art. 322 al. 1 CPC et l'ordonnance querellée confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC). N'ayant pas été invitée à se déterminer, l'intimée n'a pas droit à des dépens. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, 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 A.C.\_\_\_\_\_ et B.C.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 20 novembre 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 à : ■ A.C.\_\_\_\_\_ et B.C.\_\_\_\_\_ ■ Jean-Marc Decollogny (pour K.\_\_\_\_\_) 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 La greffière :

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