

VD_FINDINFO HC / 2013 / 283 vom 29. April 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-04-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___283

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 283 du 29 avril 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 283 del 29 aprile 2013

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, PLACE DE PARC | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO

Erwägungen

E. 1

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 (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (Lachat, *Le bail à loyer*, 2 e éd., Lausanne 2008, pp. 749 ss; 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, calculé e en fonction de la période de protection de trois ans et d'un loyer mensuel de 135 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

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*, 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, 2 e éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452). Pour ce qui est 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, n. 5 et

E. 6

ad art. 320 CPC, p. 1276; Corboz et alii, *Commentaire de la LTF*, Berne 2009, n. 19 ad art. 97, p. 941). 3. a) La recourante admet qu'elle ne s'est pas acquittée du loyer du mois d'août 2012 et ne remet pas en cause le montant dû. En revanche, elle fait valoir que sa situation financière est difficile et qu'elle a convenu avec la bailleuse d'une part que « le rendez-vous [serait] suspendu à sa demande auprès de l'Etude Zumbach » et, d'autre part, qu'elle s'acquitterait des arriérés de loyer et des frais au moyen de nouveaux bulletins de versement. Elle demande ainsi à pouvoir régler ses dettes « entre le 1 er et 15 avril 2013 ». b) Aux termes de 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'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le

baillieur 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 30 jours pour la fin du mois (al. 2). Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire 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 30 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). 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 [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme], p. 196 et références). c) En l'espèce, il est établi que la recourante est en retard dans le paiement du loyer du mois d'août 2012. En effet, même si elle n'a pas retiré l'avis comminatoire du 14 août 2012, on doit retenir que celui-ci a été reçu le septième et dernier jour du délai de garde postal (ATF 137 III 208 c. 3.1.3; ATF 119 II 47, JT 1994 I 205), soit le 24 août 2012. Le délai de trente jours a ainsi commencé à courir le 25 août 2012 et est arrivé à échéance le 23 septembre 2012, sans que l'intéressée ne s'acquitte du loyer litigieux. C'est d'ailleurs ce qu'elle admet dans son recours puisqu'elle dit qu'elle ne conteste pas le retard et demande à pouvoir régler l'intégralité des loyers en souffrance « entre le 1^{er} et 15 avril 2013 ». Au demeurant, la recourante n'a produit aucune pièce à l'appui de son allégation selon laquelle un arrangement aurait été conclu entre elle et la bailleuse sur une suspension de « rendez-vous ». L'art. 257d CO donnait dès lors le droit à l'intimée de résilier le bail, moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait valablement le 25 septembre 2012 pour le 31 octobre 2012, et de requérir l'expulsion de sa locataire. Vu la jurisprudence susmentionnée, les conséquences pour la recourante résultant de la résiliation du bail ne permettent plus de faire obstacle au droit conféré à la bailleuse par l'art. 257 CO. Le moyen est mal fondé. 4. Il s'ensuit que le recours doit être rejeté dans la procédure de l'art. 322 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée. Vu que la recourante n'a pas sollicité l'effet suspensif de la décision (art. 325 CPC), il n'y a pas lieu de demander à la Juge de paix du district de Lausanne de fixer un nouveau délai pour la libération de la place de parc. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de la recourante, qui succombe (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, 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 de la recourante D._____. IV. L'arrêt est exécutoire. Le président : 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 : ■ D. _____ ■ M. Thierry Zumbach (pour F. _____) 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.