

VD_FINDINFO HC / 2013 / 511 vom 7. August 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-08-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___511

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 511 du 7 août 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 511 del 7 agosto 2013

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, PROCÉDURE SOMMAIRE, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ, DEMEURE, RÉSILIATION | 257d CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) 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, la recourante ne conteste pas le bien-fondé de la mesure d'expulsion, mais souhaite bénéficier d'un délai supplémentaire à fin août 2013, voire à fin septembre 2013, pour quitter les locaux commerciaux pris à bail. Dans un tel cas, la valeur litigieuse se calcule en fonction de la prolongation sollicitée, qui est de deux mois et demi au plus. Le loyer mensuel contractuel étant de 2'862 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. 2 et 319 al. 1 let. a CPC; cf. Colombini, *Quelques questions liées à la procédure d'expulsion*, JT 2011 III 83 ch. 1 ; CREC 6 avril 2011/24). b) 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, le bailleur a requis l'application de la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai de recours n'est que de dix jours. Déposé le 8 juillet 2013, le recours l'a été en temps utile (art. 321 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), il 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 (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). Selon l'art. 326 al. 1 CPC, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables. Il s'ensuit que les pièces nouvelles produites par la recourante, au demeurant déposées alors que le délai de recours était échu, ne seront pas prises en considération. 3. a) La recourante ne remet pas en cause à juste titre le principe de l'expulsion, ordonnée dans la procédure dite des cas clairs, et admet ainsi implicitement qu'elle ne s'est pas acquittée du loyer du mois d'octobre 2012 qui était dû à l'intimée. En revanche, elle soutient que le délai qui lui a été fixé au 18 juillet 2013 pour quitter les locaux serait trop court pour liquider ses affaires. A cet égard, elle fait notamment valoir qu'en période de vacances, il lui sera difficile d'informer ses clients de son déménagement, qu'elle forme deux apprentis qui devront poursuivre leur formation et qu'elle doit encore encaisser des factures pour un montant de 30'000 francs. Ainsi, elle sollicite qu'un délai supplémentaire à fin août 2013, voire à fin septembre 2013, lui soit accordé pour quitter les locaux. 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 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 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). La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a considéré dans plusieurs arrêts que cette jurisprudence conservait toute sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175). Ce délai devrait être plus long, s'agissant d'une expulsion privant de son instrument de travail un commerçant restaurateur, ayant charge de famille et de personnel de travail. Dans ce cas, il y a lieu de tenir compte de la prolongation de fait, due à l'effet suspensif lié à l'appel (cf. art. 315 al. 1 CPC) (CACI 25 janvier 2012/44), ou comme en l'occurrence due au renvoi de la cause au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai à la locataire pour quitter les locaux. c) En l'espèce, il est établi que la recourante est en retard dans le

paiement du loyer du mois d'octobre 2012. Dès lors que l'avis comminatoire du 15 octobre 2012 lui a été notifié le 17 octobre 2012, le délai de trente jours a commencé à courir le lendemain, pour arriver à échéance le 16 novembre 2012, sans que la recourante ne se soit acquittée du loyer litigieux. Celle-ci ne remet d'ailleurs pas en cause le non paiement du loyer. Par conséquent, conformément à l'art. 257d CO, l'intimée était en droit de résilier le bail, moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait valablement le 6 février 2013 pour le 31 mars 2013, et de requérir l'expulsion de la locataire. La recourante invoque toutefois des motifs organisationnels liés au transfert de son entreprise afin de solliciter l'octroi d'un délai supérieur au délai initialement fixé par le juge de paix pour quitter les locaux. On relèvera que le juge de paix a accordé un délai de près d'un mois à la recourante pour quitter les locaux, dès lors que ce délai a été fixé au 18 juillet 2013 et que l'audience a eu lieu le 20 juin 2013. Au regard de la jurisprudence rendue en la matière, ce délai apparaît suffisant pour que la recourante organise le transfert de son entreprise dans de nouveaux locaux. En particulier, les circonstances qu'elle invoque ne font pas apparaître comme impossible le transfert immédiat des locaux. En effet, ce n'est pas parce qu'elle forme des apprentis, qu'elle doit informer ses clients de son changement d'adresse et qu'il lui reste à encaisser des honoraires, qu'il lui sera impossible de prendre rapidement des dispositions en vue du déménagement de ses locaux. Dès lors, le délai fixé au 18 juillet 2013 par le juge de paix s'avère adéquat. 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. Dans la mesure où l'effet suspensif n'a pas été accordé au recours (art. 325 CPC), il n'y a pas lieu de demander au juge de paix de fixer un nouveau délai pour la libération des locaux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), sont 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, 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 E._____. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du

E. 8

août 2013 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 à : ■ E._____, ■ Mme Martine Schlaeppli (pour C._____.). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 2'862 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 : ■ M. le Juge de paix du district de Lausanne. Le greffier :