VD_FINDINFO HC / 2013 / 846 vom 6. Dezember 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-12-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___846

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 846 du 6 décembre 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 846 del 6 dicembre 2013

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, DÉLAI | 257d CO

Erwägungen

E. 1

a) Le recours est recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC). Tel est le cas, notamment, dans les affaires patrimoniales, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (cf. art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, la recourante souhaite bénéficier d'un délai à fin mars 2014 pour quitter et rendre libres les locaux de l'intimée. Dans un tel cas, la valeur du litige se calcule en fonction de la prolongation sollicitée, qui est de cinq mois (novembre 2013 à mars 2014). Les loyers mensuels étant de 1'331 fr. pour l'appartement et de 80 fr. pour la place de parc, 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, in JT 2011 III 83 ch. 1; CREC 21 novembre 2013/387; CREC 7 août 2013/262). b) Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours, soit en l'occurrence la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01]), dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 239 CPC), lorsque, notamment, la décision a été prise en procédure sommaire (art. 321 al. 1 et 2 CPC). Tel est le cas en l'espèce, le premier juge ayant fait application de la procédure pour les cas clairs, à laquelle la procédure sommaire est applicable (art. 248 let. b CPC). Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 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, in Basler Kommentar ZPO, 2 e éd., Bâle 2013, n. 12 ad art. 319 CPC). 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, n. 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, RS 173.110), 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, in Commentaire LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97 LTF).

E. 3

a) Sur le principe, la recourante ne conteste pas la résiliation de ses baux. Elle sollicite l'octroi d'un délai supplémentaire à fin mars 2014 pour libérer les locaux de l'intimée. Elle fait valoir que le délai qui lui a été imparti est trop court compte tenu de la situation du marché immobilier et du fait qu'elle a des animaux à charge. Elle expose qu'elle a pris l'initiative de consulter l'office des curatelles afin de régulariser sa situation, vu la fragilité de sa personnalité et les problèmes auxquels elle est confrontée. 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 et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). Selon la jurisprudence fédérale, 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 trente jours (ATF 127 III 548 c. 4). 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 c. 2b, in Cahiers du Bail [CdB] 3/97 p. 68; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, 2 e éd., Lausanne 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 les références). Elle reste applicable sous l'empire du CPC (CREC 21 novembre 2013/387 c. 3b). c) Avec le premier juge, il faut constater que les congés donnés par l'intimée pour le 30 avril 2013 s'agissant de l'appartement et pour le 30 juin 2013 s'agissant de la place de parc respectent les conditions précitées. Ils ont été communiqués sur formules officielles, respectivement les 19 mars et 3 mai 2013, soit pour la fin d'un mois et moyennant un délai supérieur à trente jours. Par ailleurs, la recourante n'a pas contesté les congés ni requis la prolongation des baux. La décision attaquée doit par conséquent être confirmée sous l'angle de l'expulsion. Par ordonnance du 25 octobre 2013, la recourante a été sommée de quitter et rendre libres les locaux de l'intimée pour le 22 novembre suivant. La recourante a ainsi eu plus de six mois pour chercher un nouveau logement. Au vu de ce qui précède et de la jurisprudence rendue en la matière, le délai imparti par le premier juge à fin novembre 2013 apparaît suffisant. Les moyens soulevés par la recourante – état du marché immobilier, situation financière et personnelle et charge d'animaux – ne constituent pas des circonstances exceptionnelles qui justifient l'octroi d'un sursis dans l'exécution de la décision. Partant, le moyen de la recourante doit être rejeté.

E. 4

a) En définitive, le recours doit être rejeté dans la procédure de l'art. 322 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. b) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à

400 fr. (art. 70 al. 4 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). c) L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance. 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 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de la recourante T._____. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du

E. 9

décembre 2013 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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ Mme T._____, ■ M. Thierry Zumbach, agent d'affaires breveté (pour W._____). 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.