

# VD\_FINDINFO HC / 2014 / 314 vom 29. April 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-04-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_314](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___314)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 314 du 29 avril 2014

IT: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 314 del 29 aprile 2014

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, CAS CLAIR, PLACE DE PARC, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 257 CPC (CH), 319 CPC (CH), 319 let. a CPC (CH), 322 al. 1 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance prononçant une expulsion pour défaut de paiement de loyer. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure 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 (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, le loyer mensuel pour la place de parc s'élève à 40 francs. La valeur litigieuse est ainsi inférieure à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ouverte (art. 308 al. 2 CPC a contrario [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272]). b) Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours, soit la Chambre des recours civile (art. 73 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 intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent recours est recevable à la forme.

### E. 2

a) 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 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, Commentaire LTF, Berne

2009, n. 19 ad art. 97 LTF). b) Selon l'art. 326 al. 1 CPC, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables. L'une des pièces produite en recours par E. \_\_\_\_\_, soit la lettre du bailleur du 11 octobre 2013, figurait déjà au dossier de première instance et est donc recevable. Le décompte du 16 septembre 2013 est par contre une pièce nouvelle et ne sera dès lors pas pris en considération.

### **E. 3**

a) La recourante affirme que l'arriéré de loyer de 80 fr. qui lui était réclamé a été réglé et que la procédure d'expulsion n'a dès lors plus lieu d'être. 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 trente jours pour la fin du mois (al. 2). Ainsi, lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CC, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF 7 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 c. 3.1.3 ; ATF 119 II 147, JT 1994 I 205 ; Lachat, *Le bail à loyer*, p. 667 ; Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, n. 28 ad art. 257d CO). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (cf. notamment ATF 134 V 49 ; ATF 127 I 31 ; ATF 123 III 492). Il importe donc peu que le locataire soit souvent absent, voire même qu'il doive s'attendre à recevoir un avis comminatoire (TF 4A\_451/2011 du 29 novembre 2011 c. 3.3). Le locataire est responsable du paiement de son loyer, lequel, en tant que dette d'argent, est une dette portable (art. 74 al. 2 ch. 1 CO). Il s'ensuit que le montant dû doit parvenir à la partie bailleuse le dernier jour du délai comminatoire (Lachat, *op. cit.*, p. 668 ; CREC I 11 février 2011/77). En cas de virement bancaire, son compte doit ainsi être crédité le dernier jour de ce délai. C'est à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée - et objecte ainsi le fait qu'elle est éteinte - de prouver cette exécution (ATF 128 III 271, JT 2003 I 606 c. 2a/aa). Il appartient ainsi au débiteur de prouver l'exécution de son obligation, notamment par paiement (CACI 4 février 2014/62). Un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31 ; TF 4A\_468/2010 du 29 octobre 2010 et les références). La jurisprudence a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2), mais que tel n'était pas le cas lorsque le retard était de plus de deux semaines (TF 4A\_493/2007 du 4 février 2008 c. 4.2.5) ou de huit jours (TF 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013, confirmant CACI 2 octobre 2013/518). La doctrine et la jurisprudence vaudoise considèrent qu'un paiement intervient peu après l'échéance des délais comminatoires lorsqu'il est effectué un ou deux jours plus tard (Lachat, *op. cit.*, p. 672 ; Wessner, in *Droit du bail à loyer – Commentaire pratique*, n. 43 ad art. 257d CO ; CACI 5 avril 2011/30), mais non six jours plus tard (CACI 14 septembre 2011/251, in CdB 2012 p. 25) ou huit jours plus tard, lors même que le délai comminatoire incluait les fêtes de fin

d'année (CACI 2 octobre 2013/518, confirmé par TF 4A\_549/2013 du

## E. 7

novembre 2013). c) En l'espèce, il est établi que la recourante était en retard dans le paiement du loyer pour les mois de juin et juillet 2013 et elle ne le conteste d'ailleurs pas. Elle admet en outre implicitement ne pas s'être acquittée des loyers en retard dans le délai comminatoire imparti le 15 juillet 2013, mais affirme avoir régularisé la situation postérieurement. Si l'on peut donner acte à la recourante de s'être acquittée au début du mois d'octobre 2013 de l'arriéré réclamé, ainsi que l'intimée l'admet elle-même dans sa requête du 28 janvier 2014, la procédure d'expulsion ne s'en trouve pas invalidée pour autant, conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus. En effet, seul un paiement de l'arriéré un jour ou deux après l'échéance du délai comminatoire pourrait justifier l'annulation du congé donné pour défaut de paiement du loyer. Tel n'est pas le cas en l'espèce, la recourante ne l'ayant réglé que plusieurs semaines après cette échéance. Ainsi, l'intimée était en droit de requérir l'expulsion de la locataire après avoir résilié valablement le bail, conformément à l'art. 257d CO. Mal fondé, le moyen de la recourante doit être rejeté. 4. Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la procédure de l'art. 322 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de la recourante E.\_\_\_\_\_, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer de 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 E.\_\_\_\_\_. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 29 avril 2014 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 : ■ Mme E.\_\_\_\_\_, ■ J.\_\_\_\_\_. 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 d'Aigle. La greffière :

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