

VD_FINDINFO HC / 2014 / 979 vom 28. November 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-11-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___979

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 979 du 28 novembre 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 979 del 28 novembre 2014

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR | 257d CO, 319 let. a CPC (CH), 322 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse atteint, selon les dernières conclusions, la somme de 10'000 fr. au moins. L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. En deuxième instance, le recourant ne conteste pas la résiliation de son bail ni le principe de son expulsion. Il sollicite uniquement un délai supplémentaire de trois mois pour libérer les locaux, compte tenu de sa situation personnelle. Dès lors que le principe de l'expulsion n'est pas remis en cause, la valeur litigieuse équivaut aux loyers à verser durant la prolongation demandée (CREC 30 décembre 2011/270). En l'occurrence, celle-ci correspond à la période séparant la date impartie par la juge de paix pour quitter les locaux, à savoir le 30 octobre 2014, et le 30 janvier 2015, échéance de la prolongation demandée par le recourant. La valeur litigieuse équivaut ainsi à trois loyers mensuels, savoir 2'400 fr. (800 fr. x 3). Il s'ensuit que seul un recours peut être formé contre l'ordonnance attaquée.

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al.

E. 1.2

Le recours s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 321 al. 1 CPC). Le délai de recours est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC). Pour déterminer quel est le délai de recours applicable, il convient de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue. En l'occurrence, le bailleur a requis l'application de la procédure dans les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire, le délai de recours est de dix jours. Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 321 al. 1 CPC), le recours est formellement recevable.

E. 2.1

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation 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, Bâle 2010, 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, 2^{ème} éd., n. 2508 p. 452). S'agissant de la constatation

manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005; RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97 LTF). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissé guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1).

E. 2.2

Le recours n'a pas d'effet suspensif (art. 325 al. 1 CPC). Le recourant n'a d'ailleurs pas formé de demande en ce sens.

E. 3

L'art. 257d CO prévoit que, 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). Le recourant ne conteste pas devoir les arriérés de loyers ni de ne pas les avoir payés à temps dans le délai de commination prévu à cet effet. La question de leur prétendue consignation partielle (le recourant sollicite un délai plus long pour faire le point sur les arriérés de loyer qui seraient consignés en partie dans une banque privée) n'est pas décisive à ce stade, ce d'autant qu'elle n'est corroborée par aucun élément au dossier. Cela étant, le recourant n'a pas réglé l'arriéré de loyer dans le délai imparti par l'avis comminatoire qui lui a été adressé le 1^{er} mai 2014. L'intimée était dès lors autorisée, en application de l'art. 257d CO, à résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a valablement fait par formule officielle du 10 juin 2014 pour le 31 juillet 2014. Par ailleurs, l'expulsion a été requise le 4 août 2014, soit après l'expiration du bail (Lachat, le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne, 2008, note infrapaginale 88, p. 816).

E. 4

Le recourant sollicite un délai supplémentaire de trois mois pour libérer les locaux, compte tenu de sa situation personnelle. La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, 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, in Cahiers du Bail 3/1997

pp. 65 ss, c. 2b p. 68; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, note infrapaginale 63 p. 672). 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 (cf. ATF 117 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence de la Chambre des recours considèrerait 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, *Procédures spéciales vaudoises*, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et les références citées). En l'espèce, les modalités de l'expulsion ne sont pas contraires au droit. Le recourant avait jusqu'au 30 octobre 2014 pour quitter les locaux occupés ; ce délai a été prolongé de facto au vu de la présente procédure, si bien qu'il ne sera pas donné suite à la prolongation requise. De toute manière, le principe de proportionnalité devra être examiné, le cas échéant, dans le cadre de la procédure d'exécution forcée.

E. 5

Le recourant laisse encore entendre qu'il s'agit d'un congé-représailles. Ce grief, qui porte au demeurant sur des faits remontant de son propre aveu à plus de quinze ans, et n'est du reste corroboré par aucun élément du dossier, n'est pas admissible dans le cadre de l'expulsion pour défaut de paiement d'arriérés de loyers non contesté, singulièrement au regard de la conclusion du recourant visant à prolonger son séjour de trois mois pour retrouver un nouvel appartement. Il en est de même, dans la mesure où le recourant invoque des frais qui incomberaient au bailleur en raison de prétendus défauts de la chose louée à son arrivée dans l'appartement en cause et au cours des quinze années durant lesquels il a été locataire de celui-ci. Dans la mesure enfin où le recourant requiert la levée de l'opposition à sa demande de remboursement de toutes les charges contestées, cette question ne peut pas faire l'objet de la présente procédure d'expulsion en cas clair.

E. 6

En définitive, le recours doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée. Vu l'issue du litige, le recours étant d'emblée dénué de chance de succès, la requête d'assistance judiciaire est rejetée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC) sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur le recours. 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. La requête d'assistance judiciaire est rejetée. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge du recourant O._____. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : _____ Le greffier : Du 28 novembre 2014 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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. O._____, ■ M. Jean-Marc Schlaeppli, agent d'affaires breveté (pour C._____). 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 La Riviera – Pays-d'Enhaut. Le greffier :

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