

# VD\_FINDINFO HC / 2015 / 39 vom 12. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2015\\_\\_\\_39](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___39)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 39 du 12 janvier 2015

IT: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 39 del 12 gennaio 2015

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ, LOYER | 257d CO

## Erwägungen

### E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 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. Les recourants ne contestent pas la résiliation du bail ni le principe de l'expulsion. Ils sollicitent uniquement un délai supplémentaire jusqu'à fin mars pour libérer les locaux. La valeur litigieuse équivaut par conséquent à 3'519 fr. (3x 1'173 fr.), à savoir les trois mois de loyers qui séparent la date du 6 janvier 2015 impartie pour quitter l'appartement et la date du 31 mars 2015. La valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr., c'est la voie du recours qui est ouverte. Interjeté dans les dix jours s'agissant d'une procédure sommaire (art. 248 let. b et 321 al.

### E. 2

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2 e éd., 2013, n. 1 ad art. 320 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 e éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; 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 et alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19, p. 941 ad art. 97 LTF). Le recours n'a pas d'effet suspensif (art. 325 al. 1 CPC). Les recourants n'ont d'ailleurs pas formé de demande en ce sens.

### E. 3

a) Les recourants font valoir qu'ils ont six enfants âgés de 4 à 17 ans et qu'il leur est impossible de trouver un logement dans le délai d'expulsion fixé au 6 janvier 2015. Ils sollicitent une prolongation jusqu'à fin mars 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 trente jours pour la fin du mois (al. 2). La jurisprudence a précisé que lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait 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 avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). 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 précité, c. 2b, 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 [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 constant et non contesté que les recourants n'ont pas payé l'entier des arriérés de loyers dans le délai de trente jours imparti par l'avis comminatoire du 16 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 26 juin 2014 pour le 31 juillet 2014. Par ailleurs, l'expulsion a été requise le 18 septembre 2014, soit après l'expiration du bail (Lachat, le bail à loyer, 2 e éd., Lausanne, 2008, note infrapaginale 88, p. 816). En outre, les modalités de l'expulsion ne sont pas contraires au droit. Les recourants avaient jusqu'au 6 janvier 2015 pour quitter les locaux occupés et 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. 4**

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) sont mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours. 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 des recourants A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président :

La greffière : Du 14 janvier 2015 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 : ■ A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ ■ M. Youri Diserens, aab (pour L.\_\_\_\_\_) 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.