

VD_FINDINFO HC / 2016 / 22 vom 4. Januar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-01-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___22

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 22 du 4 janvier 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 22 del 4 gennaio 2016

Regeste

BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE | 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. La recourante ne conteste pas la résiliation des baux ni le principe de l'expulsion. Elle sollicite uniquement un délai supplémentaire jusqu'à fin février pour libérer les locaux. La valeur litigieuse équivaut par conséquent à 2'250 fr. (3 x 750), à savoir les trois mois de loyers qui séparent la date du 18 décembre 2015 impartie pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble en cause et la place de parc extérieure et la date du 29 février 2016. La valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr., c'est la voie du recours qui est ouverte (CREC 12 janvier 2015/22 c. 1). 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).

E. 3.1

La recourante fait valoir qu'elle a accouché le 14 novembre 2015 et qu'elle a trouvé un nouveau logement pour le 1^{er} mars 2016. Elle sollicite une prolongation jusqu'à fin février 2016 pour quitter les locaux, n'ayant pas d'autre endroit où loger avec son nouveau-né, et "s'engage d'ici là à régler les loyers en retard ainsi que les courants (sic)".

E. 3.2

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).

E. 3.3

En l'espèce, il est établi que la recourante était en retard dans le paiement des loyers de l'appartement et de la place de parc pour le mois de juin 2015 et elle ne le conteste d'ailleurs pas. Elle admet en outre ne pas s'être acquittée des loyers en retard dans le délai comminatoire imparti le 23 juin 2015 et indique être "consciente de devoir quitter ce logement". L'intimée était dès lors autorisée, en application de l'art. 257d CO, à résilier les baux en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a valablement fait par formule officielle du 18 août 2015 pour le 30 septembre 2015. Par ailleurs, l'expulsion a été requise le 7 octobre 2015, soit après l'expiration du bail (Lachat, op. cit., note infrapaginale 88, p. 816). En outre, les modalités de l'expulsion ne sont pas contraires au droit. La recourante avait jusqu'au 18 décembre 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. Les motifs humanitaires invoqués par la recourante peuvent éventuellement être pris en compte, le cas échéant, dans le cadre de la procédure d'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (c. 3.2 supra).

E. 4

En conclusion, le recours doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Celle-ci est directement exécutoire et pourra faire l'objet d'une exécution forcée sur requête de l'intimée. Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de la recourante (art. 106 al. 1 CPC). 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, 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 Z._____.

IV. L'arrêt est exécutoire. Le président :
Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos,

est notifié à : ■ Mme Z. _____, - M. [...], agent d'affaires breveté (pour S. _____, 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 : ■ M. le Juge de paix du district de Morges, - Commune de Morges, - Centre social régional de Morges. Le greffier :

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