

VD_GERICHTE JL17.041757 vom 10. Januar 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-01-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL17.041757

FR: VD_GERICHTE JL17.041757 du 10 janvier 2018

IT: VD_GERICHTE JL17.041757 del 10 gennaio 2018

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL17.041757-172146 8 CHAMBRE D E S RECOURS CIVIL E
_____ Arrêt du 10 janvier 2018

_____ Composition : M. SAUTEREL, président Mmes Crittin Dayen et Giroud Walther, juges Greffière : Mme Pache ***** Art. 257 CPC ; 257d CO Statuant à huis clos sur le recours interjeté par R._____, à Gland, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 13 novembre 2017 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant le recourant d'avec M._____, à Lausanne, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère : 858

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 13 novembre 2017, la Juge de paix du district de Nyon (ci-après : la Juge de paix) a ordonné à R._____ de quitter et rendre libres pour le lundi 11 décembre 2017 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à 1196 Gland, chemin [...] (appartement d'une pièce au 2e étage avec cave) (I), a arrêté à 300 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (II), a mis les frais à la charge de la partie locataire (III), a dit qu'en conséquence, la partie locataire rembourserait à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 300 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (IV) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (V). En droit, le premier juge a considéré que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti par l'avis comminatoire du 18 avril 2017. Ainsi, le congé donné par la bailleresse le 8 juin 2017 était valable et il y avait lieu de prononcer l'expulsion du locataire, dès lors que l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC. B. a) Par « appel » du 24 novembre 2017, R._____ a contesté l'ordonnance précitée, en concluant, sous suite de frais, à son annulation et à « l'irrecevabilité » de la requête d'expulsion. Il a produit plusieurs pièces hors bordereau. b) Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures. C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait de l'ordonnance, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

- 3 - 1. Par contrat de bail à loyer du 2 septembre 2010, M._____, représentée par les K._____, a remis en location à R._____ un appartement d'une pièce au 2e étage de l'immeuble sis chemin [...], à Gland, pour un loyer mensuel net de 600 fr., acompte de chauffage et eau chaude par 40 fr. en sus. Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, soit du 1er septembre 2010 au 31 août 2011, renouvelable tacitement aux mêmes conditions pour un an, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année. 2. Par courrier recommandé du 18 avril 2017, notifié à R._____ le lendemain, les K._____ ont mis ce dernier en demeure de verser dans un délai de trente jours le montant total de 1'280 fr., soit les loyers échus pour les mois de mars et avril 2017. Ce courrier mentionnait qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail pourrait être

résilié conformément à l'art. 257d CO. R. _____ n'a pas versé l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire puisqu'il s'est uniquement acquitté d'une somme de 640 fr. le 3 mai 2017. Le solde de l'arriéré réclamé, par 640 fr., a été payé le 7 juin 2017. 3. Par courrier recommandé du 8 juin 2017, retiré par le destinataire le 12 juin 2017, les K. _____ ont signifié à R. _____ la résiliation de son bail pour l'échéance du 31 juillet 2017 en se prévalant de l'art. 257d CO. 4. Le 9 août 2017, les K. _____ ont notamment informé R. _____ qu'ils avaient bien reçu son versement de 640 fr. en date du 3 août 2017 et que cette somme était acceptée à titre d'indemnité d'occupation illicite.

- 4 - 5. a) Le 27 septembre 2017, M. _____, représentée par les K. _____, a saisi le Juge de paix du district de Nyon d'une requête en expulsion dans la procédure applicable aux cas clairs. b) Par courrier du 18 octobre 2017, R. _____ a indiqué qu'il était désormais au bénéfice d'une rente de l'assurance invalidité et qu'il ne percevait plus le revenu d'insertion, raison pour laquelle il avait pris du retard dans le paiement de son loyer. Il a assuré que les loyers étaient désormais payés et a produit plusieurs récépissés postaux. c) Par réponse du 1er novembre 2017, M. _____ a maintenu les conclusions prises dans sa requête d'expulsion du 27 septembre 2017. En droit : 1. 1.1 En premier lieu, il convient de déterminer si l'acte déposé par R. _____ constitue un appel ou un recours au sens du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Le recours étant subsidiaire à l'appel (art. 319 let. a CPC ; Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 4 ad art. 319 CPC), il est opportun de commencer par l'examen des conditions de recevabilité de l'appel. 1.2 1.2.1 En vertu de l'art. 308 CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance, dans les affaires patrimoniales, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées ; le dommage

- 5 - correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on part du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52). 1.2.2 Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), notamment en vertu de la procédure applicable aux cas clairs (257 CPC), le délai d'appel ou de recours est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC). 1.3 En l'espèce, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., compte tenu d'un loyer mensuel brut de 640 francs. Partant, seule la voie du recours est ouverte, l'appel étant irrecevable. L'acte relève donc de la compétence de la Chambre des recours civile, à qui l'écriture de l'appelant a été transmise, dès lors qu'il n'était pas représenté par un mandataire professionnel et qu'il

s'est fié de bonne foi aux voies de droit figurant sur l'ordonnance entreprise, qui indiquait la seule voie de l'appel. Les conclusions du locataire seront ainsi analysées sous l'angle du recours stricto sensu. En définitive, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection, le recours est recevable.

- 6 - 2. 2.1 Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar ZPO, 2e éd., Bâle 2013, n. 26 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, 2e éd., Berne 2010, p. 452, n. 2508). 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 et al., Commentaire de la LTF, 2e éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF). 2.2 En procédure de recours, les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). En l'espèce, le courrier des K. _____ du 9 août 2017 ainsi que les récépissés postaux, qui figuraient déjà au dossier de première instance, sont recevables. Les autres pièces, en particulier les correspondances émanant du Centre social régional Nyon-Rolle (ci-après : CSR) ainsi que les décisions prises par ce service, qui sont nouvelles, sont irrecevables. 3. 3.1 Le recourant soutient qu'il se serait acquitté de tous les loyers, qui seraient désormais à jour, ainsi que des frais demandés par la régie. Il considère ainsi que la requête d'expulsion ne serait pas justifiée. Il relève également qu'aucune procuration du propriétaire n'aurait été fournie devant le Juge de paix.

- 7 - 3.2 Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après 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. L'art. 257d CO précise que, faute de paiement dans le délai, 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. La sommation de payer du bailleur, au sens de l'art. 257d al. 1 CO, doit être claire et précise, sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminé sans discussion (TF 4A_296/2008 du 29 juillet 2008, Cahiers du bail [CdB] 2009 p. 8; TF 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 4). 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 consid. 3.1.3 ; ATF 119 II 147, JdT 1994 I 205 ; Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 667 ; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, n. 28 ad art. 257d CO). 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. 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

- 8 - 31 ; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf. citées). La jurisprudence a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 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 consid. 4.2.5) ou de huit jours (TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013, confirmant CACI 2 octobre 2013/518). 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 trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait été finalement payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). 3.3 En l'espèce, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que le congé avait été valablement donné. En effet, comme la jurisprudence précitée l'indique, un congé donné en raison d'un défaut de paiement du loyer peut être annulé si l'arriéré a été payé un à deux jours après l'expiration du délai comminatoire. Le délai comminatoire a commencé à courir le lendemain du jour où la locataire a reçu l'avis correspondant, soit le 20 avril 2017, et il est venu à échéance le vendredi 19 mai 2017. L'arriéré de loyer n'a été, de l'aveu même du recourant, complètement acquitté que le 7 juin 2017, soit plus de deux semaines après cette échéance. Ainsi, on ne peut pas considérer que le paiement est intervenu "très peu de temps" après l'échéance du délai comminatoire, de sorte que la bailleuse était fondée à résilier le bail. S'agissant de l'argument relatif à l'absence de procuration, il y a lieu de relever que le recourant a procédé devant le premier juge et qu'il ne s'est pas opposé au fait que les K._____ agissent pour le compte de la bailleuse. Il ne s'y oppose d'ailleurs pas plus en deuxième instance, puisqu'il se contente de relever qu'aucune procuration n'a été fournie, sans autre indication. C'est d'ailleurs les K._____, agissant expressément comme représentantes de M._____,

- 9 - qui ont fait notifier la résiliation de bail au locataire et qui ont adressé divers courriers à celui-ci préalablement à la saisine de l'autorité d'expulsion. L'invocation d'un défaut de procuration à ce stade est en tous les cas abusive, au regard des éléments précités. 4. 4.1 Il s'ensuit que le recours doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. 4.2 La cause sera renvoyée au Juge de paix du district de Nyon pour qu'il fixe au locataire, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés à celui-ci pour notification, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis chemin [...], à Gland. 4.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 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]), seront mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée.

- 10 - III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Nyon pour qu'il fixe à R._____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis chemin [...], à 1196 Gland (appartement d'une pièce au 2e étage avec cave). IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge du recourant R._____. V. L'arrêt est exécutoire. Le président : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. R._____, - Les K._____ (pour M._____). 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).

- 11 - 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 Nyon. La greffière :

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