

# **VD\_GERICHTE JL18.024070 vom 24. September 2018**

VD Tribunal cantonal, 2018-09-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL18.024070](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL18.024070)

FR: VD\_GERICHTE JL18.024070 du 24 septembre 2018

IT: VD\_GERICHTE JL18.024070 del 24 settembre 2018

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le 27 mars 2008, la V. \_\_\_\_\_, en qualité de bailleresse, représentée par [...] (ci-après : la gérance), et X. \_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de trois pièces au troisième étage de l'immeuble sis [...]. Le loyer a été arrêté à 1'340 fr., dont 90 fr. de frais accessoires.

#### **E. 1.1**

Aux termes de l'art 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Dans les causes patrimoniales, la voie de l'appel est ouverte si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 115, spéc. p. 126). Le recours doit être interjeté dans les dix jours lorsque le litige est soumis à la procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC). Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse correspond 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, soit en principe pendant trois ans (TF 4A\_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.2.3, destiné à la publication). Toutefois, lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (TF 4A\_565/2017 précité consid. 1.2.1).

- 6 -

#### **E. 1.2**

En l'espèce, le congé n'a pas été contesté devant les autorités compétentes, de sorte que le litige ne porte que sur l'expulsion. Par conséquent, la valeur litigieuse se calcule sur la base du retard causé par le recours à la procédure sommaire dont il y a lieu de fixer la durée à six mois. Le loyer mensuel étant de 1'340 fr., charges comprises, la valeur litigieuse s'élève à 8'040 fr. (6 x 1'340 fr.), si bien que seule la voie du recours est ouverte. Le recours portant sur une décision rendue dans le cadre d'une procédure sommaire, ayant été formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., est recevable. 2.

### **E. 2**

Par courrier recommandé du 14 mars 2018, adressé sous pli simple le 17 avril 2018, la gérance a mis X. \_\_\_\_\_ en demeure de s'acquitter de la somme de 2'730 fr., frais de rappel par 50 fr. compris. Il était mentionné dans ce courrier que le dernier mois pour lequel le loyer avait été versé était le mois de janvier 2018. Il y était également indiqué que deux mois de loyer étaient en souffrance. Ce courrier précisait que faute de paiement dans un délai de trente jours, le bail serait résilié au sens de l'art. 257d CO.

### **E. 2.1**

Selon l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) ou pour constatation manifestement inexacte des faits (let. b). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, 2e éd., 2013, n. 25 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, t. II, 2e éd., 2010, n. 2508).

### **E. 2.2**

Les pièces 0 à 2 et 5 à 7 sont recevables, s'agissant de pièces dites de forme ou de pièces figurant déjà au dossier de première instance. Quant aux pièces nouvellement produites, soit les pièces 3, 4 et 8, elles sont irrecevables (art. 326 CPC). 3.

### **E. 3**

Par formule officielle du 24 avril 2018, la gérance a informé X. \_\_\_\_\_ que faute de paiement dans le délai comminatoire, elle résiliait le bail avec effet au 31 mai 2018.

### **E. 3.1**

X. \_\_\_\_\_ (ci-après : le recourant) invoque la violation de son droit d'être entendu (art. 53 CPC), puisqu'il n'aurait pas pu être présent à l'audience tenue par la juge de paix le 9 août 2018 ni se déterminer par écrit. Il sollicite dès lors que la cause soit instruite une nouvelle fois, afin

- 7 - de lui laisser la possibilité de se déterminer quant aux éléments invoqués par la partie adverse.

### **E. 3.2**

Compris comme l'un des aspects de la notion générale du droit à un procès équitable au sens des art. 29 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) et 6 CEDH (Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 ; RS 0.101), le droit d'être entendu, garanti par l'art. 53 al. 1 CPC, confère à toute partie à une procédure le droit d'être informée et entendue avant qu'une décision soit prise à son sujet. S'agissant d'une garantie constitutionnelle de nature formelle, sa violation entraîne l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 133 I 201 consid. 2.2 ; ATF 132 V 387 consid. 5.1 et l'arrêt cité). La jurisprudence permet toutefois de renoncer à l'annulation d'une décision violant le droit d'être entendu lorsque l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen lui permettant de réparer le vice en seconde instance et lorsque l'informalité n'est pas de nature à influencer sur le jugement (Halder, CPC commenté, 2011, n. 20 ad art. 53 CPC) ou sur la procédure, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de la seule violation du droit d'être entendu conduisant alors uniquement au prolongement de la procédure, en faisant fi de l'intérêt des parties à un règlement rapide du litige (TF 2P.20/2005 du 13 avril

2005 et les réf. citées ; TF 6B\_76/2011 du 31 mai 2011).

### **E. 3.3**

En l'espèce, le recourant n'a pas déposé de requête en restitution de délai auprès du premier juge (art. 148 CPC ; Tappy, CPC commenté, 2011, n. 3 ad art. 149 CPC) en vue de s'exprimer devant lui. Par ailleurs, on ne voit pas que l'informalité dénoncée, soit la possibilité de se déterminer quant aux éléments invoqués par la partie adverse, doive conduire à l'annulation, dès lors que les griefs au fond soulevés par le recourant seront examinés ci-après et qu'il doit ainsi être considéré comme ayant pu s'exprimer dans la présente procédure de recours.

- 8 - Par conséquent, le grief de la violation du droit d'être entendu doit être rejeté.

### **E. 4**

a) Par requête adressée le 5 juin 2018 à la juge de paix pour le compte de la V.\_\_\_\_\_, la gérance a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que l'expulsion de X.\_\_\_\_\_ de l'appartement litigieux soit prononcée.

- 5 - b) Une audience a été tenue le 9 août 2018 par la juge de paix, à laquelle X.\_\_\_\_\_ ne s'est pas présenté ni personne en son nom. En droit : 1.

### **E. 4.1**

Le recourant considère que la résiliation intervenue le 24 avril 2018 serait nulle et ne produirait aucun effet, dès lors que l'avis comminatoire envoyé le 14 mars 2018 ne mentionnerait qu'un montant à payer correspondant à deux mois de retard, sans indiquer à quels mois ce montant se rapporterait. Ainsi, il n'aurait pas été en mesure de vérifier dans ses comptes à quels mois correspondait le montant mentionné.

### **E. 4.2**

Selon la jurisprudence, 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 déterminable 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). Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance, soit par l'indication d'un montant d'arriéré précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (TF, arrêt du 14 juin 2000, in CdB 2000 pp. 107 ss ; TF 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 5). Est ainsi notamment inefficace la mise en demeure qui ne mentionne pas les mois effectivement en souffrance, mais uniquement un montant de 7'650 fr., alors que le retard existant était de 3'400 fr. (TF 4A\_134/2011 du 23 mai 2011).

### **E. 4.3**

Dans la mise en demeure du 14 mars 2018 il est indiqué que le dernier mois payé est le mois de janvier 2018, qu'il y a deux mois de retard, que le dernier mois échu est le mois de mars 2018 et que le montant à payer est de 2'680 francs. Par conséquent, l'avis comminatoire était clair et précis, puisqu'il en résultait que les deux mois de retard de

- 9 - 2'680 fr. au total correspondaient aux mois de février et mars 2018, comme retenu dans l'ordonnance attaquée. Il s'ensuit que le grief du recourant doit être rejeté.

### **E. 5.1**

Le recourant, qui fait valoir que les conditions personnelles particulières devraient être prises en compte au stade de l'exécution forcée, se plaint de ce que le délai d'expulsion fixé au 24 septembre 2018 par l'ordonnance notifiée le 3 septembre 2018, soit de vingt jours, serait trop court, compte tenu de sa situation personnelle et du marché de l'immobilier dans la région [...]. Il allègue en particulier qu'il a été licencié après trente ans de service en raison de sa maladie et qu'il est au bénéfice d'indemnités de l'assurance-maladie, ce qui rendrait la recherche d'un appartement d'autant plus difficile. Il se prévaut par ailleurs du fait qu'il a été affecté par le décès de sa mère, de sorte que cette succession d'évènements aurait entraîné une impossibilité psychologique et matérielle de payer les deux mois de loyer litigieux. Le recourant relève encore qu'il avait régulièrement payé son loyer durant dix ans.

### **E. 5.2**

Le bailleur est en droit de résilier le bail moyennant un délai de trente jours lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in CdB 1997 pp. 65 ss ; CACI 7 juin 2011/105 consid. 3). 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, consid. 2b, in CdB 1997 p. 68 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; TF 4A\_387/2011 du 19 août 2011 consid. 3.2 ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 820 note infrapaginale 117). 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

- 10 - prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise 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, in *Procédures spéciales vaudoises*, n. 2 ad art. 17 LPEBL [loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, aujourd'hui abrogée], p. 196 et les réf. citées). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175). La situation financière du locataire en demeure ne constitue pas un motif qui justifierait de soustraire ce locataire à l'application de l'art. 257d CO (TF 4A\_479/2014 du 25 septembre 2014 consid. 2.2.2.). La jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si le montant impayé est insignifiant (ATF 120 II 31 ; TF 4A 468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf. citées). La notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (TF 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7). Un loyer mensuel, indépendamment de son montant, ne saurait être qualifié d'insignifiant. Le fait que le locataire loue l'objet depuis longtemps et ait versé durant cette période un montant important à titre de loyer (4'500'000 fr.) n'y change rien (TF 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7, confirmant CACI 1er septembre 2011/226). La jurisprudence admet qu'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 réf. citées). Elle 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).

- 11 -

### **E. 5.3**

Le délai de libération du logement de vingt jours prévu dans l'ordonnance d'expulsion est conforme à la jurisprudence cantonale précitée, de sorte qu'il ne saurait être tenu pour disproportionné. Par ailleurs, les motifs humanitaires évoqués par le recourant pourront être pris en considération, le cas échéant, au stade de l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion attaquée. Il sied cependant de relever à ce stade qu'aux dires du recourant, ses graves problèmes de santé et son hospitalisation remontent au mois de mars 2017 et que le décès de sa mère a eu lieu à la fin de l'année 2017. En outre, sa situation financière ne constitue pas un motif qui justifierait de le soustraire à l'application de l'art. 257d CO selon la jurisprudence. Au surplus, l'ajournement éventuel de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail. Quant à l'argument selon lequel le recourant aurait régulièrement payé le loyer durant dix ans, il n'est pas décisif selon la jurisprudence, ce d'autant moins que le montant des arriérés ne saurait être considéré comme insignifiant. Au demeurant, le recourant n'allègue pas – ni ne démontre a fortiori – que le montant des arriérés aurait été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, puisqu'il soutient avoir reçu en date du 22 mars 2018 la sommation de payer le loyer dans les trente jours et qu'il soutient également s'être acquitté des arriérés le 9 juillet 2018.

### **E. 6.1**

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté selon l'art. 322 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

### **E. 6.2**

Au vu de l'issue du litige, la requête de rectification/reconsidération de la décision d'effet suspensif est sans objet.

### **E. 6.3**

L'arrêt sera rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5])

- 12 - L'intimée la V.\_\_\_\_\_ n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. La requête de rectification/reconsidération de la décision d'effet suspensif est sans objet. IV. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire. Le président : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Philippe Baudraz (pour X.\_\_\_\_\_), - [...] (pour la V.\_\_\_\_\_). 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

- 13 - 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.