

# VD\_GERICHTE JL18.025246 vom 16. Oktober 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-10-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL18.025246](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL18.025246)

FR: VD\_GERICHTE JL18.025246 du 16 octobre 2018

IT: VD\_GERICHTE JL18.025246 del 16 ottobre 2018

## Erwägungen

### E. 1

Par contrat de bail à loyer du 28 mars 2006 débutant le 1er juillet 2005 (sic), X. \_\_\_\_\_ AG, bailleuse, a remis à bail à R. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_, locataires, un appartement de 2 pièces au 4e étage de l'immeuble sis [...], pour un loyer mensuel brut de 920 francs.

- 3 - Dès le 1er mai 2011, le loyer mensuel brut a été fixé à 911 francs.

### E. 1.1

La voie du recours de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution, la voie de l'appel étant exclue par l'art. 309 let. a CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 5 ad art. 309 CPC et n. 22 ad

- 4 - art. 341 CPC). L'exécution des décisions est régie par la procédure sommaire (art. 248 let. a et 339 al. 2 CPC). Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours, soit en l'occurrence la Chambre des recours civile qui statue dans une composition à trois juges (JdT 2011 III 44 ; CREC 18 avril 2011/35 ; CREC 21 mars 2011/11), dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC).

### E. 1.2

En l'espèce, déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable. 2. 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). 3.

### E. 2

Le 13 mars 2018, X. \_\_\_\_\_ AG a mis en demeure R. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_ de s'acquitter dans les trente jours d'un montant de 881 fr. à titre de solde dû sur le loyer de février 2018, en les avertissant qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, elle résilierait leur bail en application de l'art. 257d al. 2 CO.

### E. 3

Par formules officielles du 26 avril 2018 adressées sous plis recommandés, X. \_\_\_\_\_ AG a résilié le bail de R. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_ avec effet au 31 mai 2018, au motif qu'ils ne s'étaient pas acquittés du montant réclamé dans la mise en demeure du 13 mars 2018.

R. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_ ont été avisés qu'ils pouvaient retirer lesdits plis dans un délai au 7 mai 2018 par avis déposés dans leur boîte aux lettres le 30 avril 2018. Ces plis sont ensuite arrivés à l'office postal le 1er mai 2018 en vue de leur retrait. Le 8 mai 2018, ces envois ont été retournés à leur expéditeur avec la mention « non réclamé ».

### **E. 3.1**

Dans un premier moyen, la recourante soutient que les résiliations seraient parvenues dans la sphère d'influence des intimés le 30 avril 2018, date à laquelle elles auraient déployé leurs effets.

### **E. 3.2**

La résiliation du bail est une déclaration unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat, qui est soumise à réception (ATF 137 III 208 consid. 3.1.1). Comme la communication de la résiliation constitue le

- 5 - moment à partir duquel court le délai de péremption de droit matériel pour ouvrir l'action en contestation du congé (art. 273 al. 1 CO), tant le point de départ de ce délai que sa computation doivent se faire selon le droit matériel ; en effet, en vertu du principe de l'unité de l'ordre juridique, le droit qui fixe le délai est déterminant pour le calcul de ce délai (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2). Les règles de procédure du CPC ne sont pas applicables pour la computation des délais de droit matériel (Hohl, Procédure civile, vol. II, 2e éd., Berne 2010, n. 908) ; sont réservées les deux exceptions que sont la communication de l'avis de majoration du loyer et la sommation de payer de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 140 III 244 consid. 5.2). La communication de la résiliation du bail est soumise à la théorie de la réception dite absolue (ATF 140 III 244 consid. 5 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2 ; ATF 118 II 42 consid. 3 ; ATF 107 II 189 consid. 2). Le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté (soit la résiliation du bail) est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci est à même d'en prendre connaissance (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2). Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire (ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi) et qu'il laisse un avis de retrait (« invitation à retirer un envoi ») dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait ; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 143 III 15 consid. 4 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2 ; ATF 107 II 189 consid. 2 ; TF 4A\_471/2013 du 11 novembre 2013 consid. 2).

### **E. 3.3**

En l'espèce, il n'est pas contesté que les résiliations litigieuses ont été postées sous plis recommandés le vendredi 27 avril 2018 et que la

- 6 - notification n'ayant pas pu atteindre les intimés, l'agent postal a déposé des avis de retrait dans leur boîte aux lettres le lundi 30 avril 2018 mentionnant que les plis pouvaient être retirés dès le 1er mai 2018 à l'office postal. Partant, et contrairement à ce que soutient

la recourante, c'est à bon droit que le premier juge a considéré que les résiliations étaient parvenues dans la sphère d'influence des intimés le 1er mai 2018, date à laquelle les intéressés étaient en mesure de prendre connaissance de celles-ci en allant les retirer à l'office postal selon les avis de retrait déposés dans leur boîte aux lettres.

#### **E. 4**

Le 8 juin 2018, X. \_\_\_\_\_ AG a saisi la Juge de paix d'une requête tendant à l'expulsion de R. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_. En droit : 1.

##### **E. 4.1**

Dans un second moyen, la recourante prétend que même si la date du 1er mai 2018 devait être retenue, le préavis légal de trente jours serait de toute manière respecté pour le 31 mai 2018.

##### **E. 4.2**

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'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (art. 257d al. 1 CO). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO). Selon l'art. 77 al. 1 ch. 1, 1re phrase, CO, si le délai est fixé par jours, la dette est échue le dernier jour du délai, celui de la conclusion du contrat n'étant pas compté. Cette disposition est applicable notamment aux délais dans lesquels doivent être accomplis des actes juridiques du droit matériel (Hohl, Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd., Bâle 2012, n. 3 ad art. 77 CO). Le jour à partir duquel le délai court (par

- 7 - exemple le jour de la réception de l'acte) n'est pas compté ; le premier jour est celui qui suit (Hohl, op. cit., n. 9 ad art. 77 CO). Ainsi, dans l'hypothèse où un bailleur écrit le 15 janvier sous pli recommandé au locataire et le met en demeure de payer le loyer dans les trente jours et où la mise en demeure est reçue le 20 janvier par le locataire qui ne paie pas, le bailleur pourra résilier le bail pour le 31 mars par avis de congé donné avant le 1er mars (Conod/Bohnet, Droit du bail, Fond et procédure, Bâle 2014, p. 186, n. 838). Lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent (art. 266a al. 2 CO).

##### **E. 4.3**

En l'espèce, la démonstration de la recourante ne résiste pas à l'examen. En effet, dès lors que les résiliations ont été reçues par les intimés le 1er mai 2018, le premier jour pour le décompte du délai de trente jours pour la fin d'un mois de l'art. 257d al. 2 CO était le lendemain, soit le 2 mai 2018, ce qui ne permettait pas un congé pour le 31 mai 2018 et reporte effectivement les effets de celui-ci au 30 juin 2018. C'est ainsi à juste titre que l'autorité précédente a considéré que la requête d'expulsion du 8 juin 2018 avait été déposée alors que le terme pour lequel les résiliations produisaient leurs effets n'était pas encore atteint.

##### **E. 5.1**

En définitive, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance confirmée.

### **E. 5.2**

Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de la recourante.

- 8 - Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que les intimés n'ont pas été invités 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. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de la recourante X. \_\_\_\_\_ AG. 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 : - M. Mikaël Ferreiro (pour X. \_\_\_\_\_ AG), - R. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_. La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs.

- 9 - 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 des districts du Jura – Nord vaudois et du Gros-de- Vaud. Le greffier :

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