

VD_GERICHTE JL18.049361 vom 5. März 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-03-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL18.049361

FR: VD_GERICHTE JL18.049361 du 5 mars 2019

IT: VD_GERICHTE JL18.049361 del 5 marzo 2019

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail à loyer du 11 octobre 2013, W. _____ Sàrl, bailleresse, a remis à bail à J. _____, locataire, un « mini-dépôt » n° [...] sis [...], destiné au stockage de divers objets, pour un loyer mensuel net de 160 francs. Prévu initialement pour durer du 1er novembre 2013 au 31 octobre 2014, ce contrat se renouvelait ensuite pour année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins deux mois à l'avance pour la prochaine échéance, et ainsi de suite d'année en année.

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, in JdT 2010 III 115, spéc. p. 126). 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 (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3). 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 (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

- 5 - Le recours doit être interjeté dans les dix jours lorsque le litige est soumis à la procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC). Le délai de recours est respecté lorsque le recours est acheminé en temps utile auprès de l'autorité précédente. Celle-ci doit le transmettre sans délai à l'autorité de deuxième instance (ATF 140 III 636 consid. 3.6 ; dans ce sens déjà la jurisprudence vaudoise CREC 4 décembre 2013/410 et CACI 15 décembre 2015/675), sans qu'il y ait lieu de faire application de l'art. 63 CPC (CCUR 11 novembre 2014/269).

E. 1.2

En l'espèce, interjeté en temps utile auprès de l'autorité précédente par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur un objet patrimonial dont la valeur litigieuse est manifestement inférieure à 10'000 fr. compte tenu du montant du loyer mensuel, 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, 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

Par courrier recommandé du 29 juin 2018, W. _____ Sàrl a imparti à J. _____ un délai de trente jours pour s'acquitter des loyers des mois de mai, juin et juillet 2018, soit 480 fr. au total, en l'avertissant qu'à défaut de paiement de ce délai, le bail serait résilié.

E. 3

Le 2 août 2018, J. _____ a versé un montant de 160 fr. à titre de « loyer dépôt » en faveur de W. _____ Sàrl.

E. 3.1

Le recourant, qui ne conteste pas l'expulsion dans son principe, fait valoir que le délai qui lui a été accordé pour quitter les lieux serait insuffisant.

- 6 -

E. 3.2

Conformément à l'art. 257d al. 2 CO, le bailleur est en droit de résilier le bail moyennant un délai de trente jours lorsque l'arriéré de loyer 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 du 27 février 1997, publié 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 4A_387/2011 du 19 août 2011 consid. 3.2 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; TF du 27 février 1997 précité, consid. 2b ; Lachat, Le bail à loyer, 2e éd., Lausanne 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 prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 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, 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 ; abrogée au 1er janvier 2011] et les références citées). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175).

E. 3.3

En l'espèce, en accordant un délai au recourant au 5 mars 2019 pour quitter les lieux, soit un délai d'un mois dès notification de l'ordonnance, le premier juge a accordé au recourant un

délai suffisant au sens de la jurisprudence évoquée ci-dessus. Du reste, le recourant n'explique même pas pourquoi ce délai ne lui suffirait pas, alors même que l'évacuation d'objets entreposés dans un dépôt devrait manifestement pouvoir être réalisé dans un tel délai. 4.

- 7 -

E. 4

Par courrier recommandé du 13 août 2018, W. _____ Sàrl a résilié le bail en cause pour le 31 octobre 2018.

E. 4.1

En définitive, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

E. 4.2

Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge du recourant (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à déposer une réponse (art. 322 al. 1 in fine CPC). 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 du recourant J. _____. IV. L'arrêt est exécutoire.

- 8 - Le président : Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - J. _____, - W. _____ Sàrl. 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 La Broye-Vully. Le greffier :

E. 5

J. _____ n'a pas libéré les locaux au 31 octobre 2018.

- 4 -

E. 6

a) Le 5 novembre 2018, W. _____ Sàrl a saisi la juge de paix d'une requête en cas clair tendant à l'expulsion de J. _____ des locaux loués, au besoin par la voie de l'exécution forcée. b) L'audience d'expulsion s'est tenue le 29 janvier 2019. En droit : 1.