

VD_GERICHTE JL18.055585 vom 15. März 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-03-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL18.055585

FR: VD_GERICHTE JL18.055585 du 15 mars 2019

IT: VD_GERICHTE JL18.055585 del 15 marzo 2019

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL18.055585-190401 90 CHAMBRE D E S RECOURS CIVIL
E _____ Arrêt du 15 mars 2019

_____ Composition : M. SAUTEREL, président Mmes Courbat et Giroud Walther, juges Greffier : M. Steinmann ***** Art. 257 CPC ; 257d CO Statuant à huis clos sur le recours interjeté par E. _____, à Cossonay-Ville, intimée, contre l'ordonnance rendue le 26 février 2019 par la Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant la recourante d'avec N. _____, à Genève, requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère : 853

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 26 février 2019, adressée aux parties pour notification le même jour, la Juge de paix du district de Morges (ci-après : la juge de paix) a ordonné à E. _____ de quitter et rendre libres, pour le 22 mars 2019 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Cossonay-Ville (appartement n° [...] de trois pièces situé au 2ème étage, plus place de parc n° [...] située au rez, plus cave n° [...] située au sous- sol) (I), a dit qu'à défaut pour la prénommée de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé, sous la responsabilité du juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de l'ordonnance sur requête de N. _____, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais judiciaires à 250 fr., lesquels étaient compensés avec l'avance de frais de N. _____ (IV), a mis les frais à la charge de E. _____ (V), a dit qu'en conséquence, cette dernière rembourserait à N. _____ son avance de frais à concurrence de 250 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII). En droit, le premier juge a considéré que pour réclamer le paiement de 2'920 fr. représentant les loyers dus pour un appartement et une place de parc lors des mois de juillet et d'août 2018, N. _____, bailleuse, avait fait notifier le 14 août 2018 deux lettres recommandées à E. _____, locataire, lui indiquant qu'à défaut de paiement de ce montant dans les trente jours, le bail serait résilié, que faute de paiement de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai imparti, la bailleuse avait signifié à la locataire, par avis du 24 septembre 2018, qu'elle résiliait le bail pour le 31 octobre 2018, que ce congé était valable et que le cas était clair au sens de l'art. 257 CPC, de sorte qu'il y avait lieu de faire droit à la requête de la bailleuse tendant à ce que la locataire soit expulsée des locaux en cause.

- 3 - B. Par acte du 12 mars 2019 (date du timbre postal) adressé à la juge de paix, E. _____ a recouru contre l'ordonnance précitée, en concluant en substance à ce qu'un délai au 26 avril 2019 à 12 heures, lui soit accordé pour quitter les locaux en cause. Le 14 mars 2019, la juge de paix a transmis l'acte susmentionné, ainsi que le dossier de la cause, à la Chambre de céans comme objet de sa compétence. 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 : 1. Par contrat de bail à loyer du 7 juin 2018, N. _____, bailleuse, a remis à bail à E. _____, locataire, l'appartement n° 23 de trois pièces situé au deuxième étage et la place de parc extérieure n° 9 située au rez de l'immeuble sis [...], à Cossonay-Ville, une cave située au sous-sol dudit immeuble étant en outre mise à disposition de la locataire prénommée. Le loyer mensuel prévu par ce contrat s'élevait au total à 1'460 fr., soit à 1'250 fr. de loyer net, auquel s'ajoutait un acompte mensuel de 140 fr. pour les frais de chauffage et d'eau chaude, ainsi qu'une somme de 70 fr. par mois pour la location de la place de parc. Ce bail était conclu pour une durée déterminée d'un an, soit du 1er juillet 2018, à midi, au 30 juin 2019, à midi. 2. Par courriers recommandés du 14 août 2018, N. _____, par l'intermédiaire de la régie B. _____, a imparti à E. _____ un délai de trente jours pour s'acquitter des loyers et acomptes de chauffage de l'appartement précité pour les mois de juillet et d'août 2018, à hauteur de 2'780 fr. (2 x 1'390 fr.), ainsi que du loyer de la place de parc précitée pour ces mêmes mois, à hauteur de 140 fr. (2 x 70 fr.), en l'avertissant qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d al. 2 CO.

- 4 - 3. Par courriers recommandés du 24 septembre 2018, la régie B. _____ a résilié pour le 31 octobre 2018 le bail portant sur l'appartement et la place de parc en cause, au motif que E. _____ ne s'était pas acquittée des arriérés de loyer précités dans le délai de trente jours qui lui avait été imparti. 4. E. _____ n'a pas libéré les locaux litigieux au 31 octobre 2018. 5. a) Le 20 décembre 2018, N. _____ a saisi la juge de paix d'une requête en cas clair tendant à l'expulsion de E. _____ des locaux loués, au besoin par la voie de l'exécution forcée. b) L'audience d'expulsion s'est tenue devant la juge de paix le 21 février 2019. En droit : 1. 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

- 5 - 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). Le recours doit être interjeté dans les dix jours lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b 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). 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 – au vu du montant du loyer mensuel de 1'460 fr. capitalisé sur une durée de six mois – inférieure à 10'000 fr., 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

- 6 - éd., Berne 2010, p. 452, n. 2508). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (Loi fédérale 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. 3.1 La recourante, qui ne conteste pas l'expulsion dans son principe, sollicite que le délai de libération des locaux qui lui a été imparti soit prolongé au 26 avril 2019. Elle invoque à cet égard des motifs d'ordre humanitaire, soutenant notamment que le délai qui lui a été accordé pour quitter les lieux serait insuffisant pour lui permettre de se reloger. 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

- 7 - 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). 3.3 En l'espèce, en fixant le délai de libération des locaux au 22 mars 2019, soit vingt-quatre jours après la communication de l'ordonnance litigieuse, le premier juge a accordé à la recourante un délai suffisant au sens de la jurisprudence évoquée ci-dessus. Pour le surplus, la recourante ne conteste pas ne pas s'être acquittée de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire de trente jours qui lui a été imparti et donc que les conditions posées par l'art. 257d al. 2 CO sont réalisées ; elle ne remet pas non plus en cause le principe de la résiliation du bail, ni celui de l'expulsion en tant que tel. 4. 4.1 En définitive, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. 4.2 Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 70 al. 4 et art. 6 al. 3 TFJC

[Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de la recourante (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).

- 8 - 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 E. _____. 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 E. _____, - Mme N. _____. 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

- 9 - 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 Morges. Le greffier :

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