

# **VD\_GERICHTE JL19.018332 vom 8. August 2019**

VD Tribunal cantonal, 2019-08-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL19.018332](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL19.018332)

FR: VD\_GERICHTE JL19.018332 du 8 août 2019

IT: VD\_GERICHTE JL19.018332 del 8 agosto 2019

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Par contrat de bail à loyer du 10 octobre 2013, la Caisse de pensions de H. \_\_\_\_\_, bailleuse, a remis à bail à P. \_\_\_\_\_, locataire, dès le 1er novembre 2013, un appartement de 1 pièce au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], pour un loyer mensuel net de 850 fr., auquel s'ajoutait un compte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 70 francs.

### **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

- 4 - 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 uniquement – comme c'est le cas en l'espèce – 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 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'occurrence, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. au vu du montant du loyer mensuel brut, de sorte que la voie du recours est ouverte. Partant, bien qu'ayant déclaré « faire appel » nonobstant l'indication correcte des voies de droit au pied de l'ordonnance entreprise, on admettra la recevabilité de l'acte de la recourante, déposé en temps utile auprès de l'autorité précédente, étant relevé que l'intéressée n'est pas assistée d'un mandataire professionnel. 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

- 5 - 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 12 octobre 2018, la Caisse de pensions de H. \_\_\_\_\_ a imparti à P. \_\_\_\_\_ un délai de trente jours pour s'acquitter des loyers des mois de septembre et octobre 2018, soit 1'840 fr. au total ([850 fr. + 70 fr.] x 2), en l'avertissant qu'à défaut de paiement de ce délai, le bail serait résilié.

## **E. 3**

Par avis du 6 décembre 2018, faute de paiement dans le délai précité, la Caisse de pensions de H. \_\_\_\_\_ a résilié le bail en cause avec effet au 31 janvier 2019.

### **E. 3.1.1**

Aux termes de l'art. 257d CO, 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans ce 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 (al. 2). 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 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

- 6 - 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. 3.1.2**

Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le juge admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Lorsque l'une ou l'autre de ces deux conditions n'est pas remplie, le juge doit, en vertu de l'art. 257 al. 3 CPC, déclarer la requête irrecevable. Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5 ; TF 4A\_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). En outre, le cas n'est clair que si les conclusions de la partie requérante peuvent être admises dans leur intégralité ; même s'il n'existe que contre une partie d'entre elles seulement des moyens de défense qui n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qui ne se prêtent pas à un examen sommaire, la requête en protection d'un cas clair est toute entière irrecevable (cf. ATF 141 III 23 consid. 3.3).

- 7 -

### **E. 3.2**

En l'espèce, la recourante ne prétend pas que le cas ne serait pas clair. Elle se contente de soutenir, de manière appellatoire, être à jour dans sa situation personnelle de vie et avoir régularisé sa situation à l'Office des poursuites. Elle dit que son objectif est de garder ce cap et que d'éventuels futurs retards de loyer ne sont plus à craindre. Les arguments avancés par la recourante ne sont pas pertinents, dès lors qu'elle ne conteste pas ne pas avoir payé les loyers échus dans le délai comminatoire imparti et que cette seule circonstance justifie la résiliation. Il est par ailleurs observé que la Commission de conciliation n'a pas été saisie, la recourante n'ayant pas contesté la validité du congé, ce qui permet de faire l'économie de cette analyse à titre préjudiciel (CREC 3 mai 2019/244 consid. 3.2.4). On ajoutera, à titre superfétatoire, qu'il n'y a pas lieu de tenir compte, à ce stade, d'éventuels motifs humanitaires, au demeurant non allégués. En tout état de cause, le délai de libération des locaux de quatre semaines fixé par le premier juge est conforme à la jurisprudence citée ci-dessus. 4.

### **E. 4**

P. \_\_\_\_\_ n'a pas libéré les locaux au 31 janvier 2019.

#### **E. 4.1**

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

#### **E. 4.2**

Le présent arrêt sera rendu sans frais judiciaire de deuxième instance (art. 11 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). 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. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire. Le président : Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été

approuvée à huis clos, est notifié à : - P.\_\_\_\_\_, - [...] (pour la Caisse de pensions de H.\_\_\_\_\_\_). 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).

- 9 - 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 l'Ouest lausannois. Le greffier :

#### **E. 5**

Bien que régulièrement citée à comparaître, P.\_\_\_\_\_ ne s'est pas présentée à l'audience d'expulsion du 20 juin 2019. En droit : 1.

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