

VD_GERICHTE JL19.036645 vom 9. Oktober 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-10-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL19.036645

FR: VD_GERICHTE JL19.036645 du 9 octobre 2019

IT: VD_GERICHTE JL19.036645 del 9 ottobre 2019

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail à loyer du 27 février 2018, la partie bailleuse a remis à bail au locataire, dès le 1er mars 2018, une chambre meublée en sous-location dans l'immeuble sis L. _____ au [...], pour un loyer de 1'090 fr., plus un acompte de 100 fr. pour les charges, soit un loyer mensuel brut total de 1'190 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 de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). 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 (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 ; CREC 24 septembre 2018/288 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, le litige ne porte que sur l'expulsion, de sorte que la valeur litigieuse doit être déterminée sur la base du retard causé par le recours à la procédure sommaire, soit six mois. Or, le loyer mensuel net étant de 1'190 fr., c'est la voie du recours qui est ouverte contre l'ordonnance d'expulsion entreprise. Le locataire, qui n'est pas assisté d'un mandataire professionnel, a déposé un « appel », conformément aux voies de droit erronées figurant au pied de l'ordonnance entreprise. Dans ces circonstances, son acte peut être converti d'office en recours. Pour le surplus, formé par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2

- 5 - let. a CPC), contre une décision finale de première instance, 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 28 mars 2019, la partie bailleuse a adressé au locataire l'avis comminatoire de l'art. 257d CO, lui indiquant qu'à défaut de paiement des loyers des mois de juillet 2018 à mars 2019 dans un délai de 30 jours dès réception de l'avis en question, le bail serait résilié.

E. 3

L'arriéré de loyer n'ayant pas été acquitté dans le délai comminatoire, la partie bailleuse a signifié à la partie locataire, sur formule officielle adressée par courrier recommandé du 4 juin 2019, la résiliation du contrat de bail à loyer pour le 31 juillet 2019.

E. 3.1

Le recourant, qui ne conteste pas l'expulsion dans son principe, invoque en substance des motifs humanitaires « pour obtenir l'ajournement de l'expulsion » durant une « brève période », soit trois mois, et expose que la décision entreprise aurait des conséquences pénibles dans l'organisation immédiate de sa vie, compte tenu notamment de la pénurie de logements à bas prix dans la région.

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

- 6 - (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 fixant le délai de libération des locaux au 15 octobre 2019, soit 21 jours après la communication de l'ordonnance litigieuse, le premier juge a accordé au recourant un délai suffisant au sens de la jurisprudence évoquée ci-dessus. Pour le surplus, le recourant ne conteste pas ne pas s'être acquitté 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 ; il ne remet pas non plus en cause le principe de la résiliation du bail, ni celui de l'expulsion en tant que tel.

E. 4

Le 14 août 2019, la partie bailleuse a saisi le juge de paix du district de Lausanne d'une requête de protection en cas clair au sens de l'art. 257 CPC, tendant à faire prononcer l'expulsion du locataire de la chambre meublée litigieuse. Le locataire s'est déterminé par écrit le 9 septembre 2019 en concluant, en substance, au rejet de la requête d'expulsion. En droit : 1.

- 4 -

E. 4.1

En définitive, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Compte tenu de l'issue de la procédure de recours, la requête d'octroi de l'effet suspensif est devenue sans objet.

- 7 -

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge du recourant, qui succombe (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 se déterminer (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. La requête d'effet suspensif est sans objet. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cent francs), sont mis à la charge du recourant G._____. V. L'arrêt est exécutoire. Le président : La greffière :

- 8 - Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - G._____, personnellement, - Me Nicolas Saviaux (pour D._____). 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 : - M. le Juge de paix du district de Lausanne . La greffière :