

# VD\_GERICHTE JL20.022421 vom 9. September 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-09-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL20.022421](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL20.022421)

FR: VD\_GERICHTE JL20.022421 du 9 septembre 2020

IT: VD\_GERICHTE JL20.022421 del 9 settembre 2020

## Erwägungen

### E. 1

Le 4 novembre 1977, D. \_\_\_\_\_ et [...], en qualité de locataires, et l'intimée [...], représentée par [...], en qualité de bailleuse, ont conclu un contrat de bail portant sur la location, dès le 1er février 1978, d'un appartement de 3 pièces au 12e étage de l'immeuble sis à la B. \_\_\_\_\_. Le loyer était fixé à 662 fr. par mois, acompte de frais accessoires par 80 fr. compris. Suite au décès de feu [...], le bail a été transféré au nom de D. \_\_\_\_\_ par avenant du 8 octobre 1996. Par la suite, le loyer a été augmenté à 1'197 fr. par mois.

#### 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 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).

#### E. 1.2

En l'occurrence, le loyer mensuel s'élevant à 1'197 fr., la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. ( $1'197 \times 6 = 7'182$  fr.), de sorte que la voie de l'appel n'est pas ouverte. Déposé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable sous cet angle. 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

- 5 - 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). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC).

## **E. 2**

a) Par courrier recommandé du 13 décembre 2019, R. \_\_\_\_\_, représentée par [...], a constaté que la locataire n'avait pas payé le loyer afférent au mois de décembre 2019 pour un montant de 1'197 francs. La bailleuse a informé la locataire que, faute pour celle-ci de s'acquitter de ladite somme dans un délai de trente jours, le bail serait résilié. b) Faute de paiement dans le délai de trente jours, la bailleuse a signifié à la locataire, par avis du 28 janvier 2020, qu'elle résiliait le bail pour le 29 février 2019.

## **E. 3**

Par requête en cas clair du 11 juin 2020, R. \_\_\_\_\_ a conclu à l'expulsion de l'intimée des locaux occupés. La juge de paix a tenu une audience le 24 juillet 2020 en présence d'une représentante de la bailleuse. Bien que régulièrement citée à comparaître, la locataire ne s'est pas présentée ni personne en son nom. En droit : 1.

- 4 -

### **E. 3.1**

La recourante conclut à l'annulation de l'expulsion. On comprend de son recours qu'elle demande à pouvoir rester dans son appartement au motif qu'elle aurait payé le loyer en souffrance en août 2020.

### **E. 3.2**

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

- 6 - 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 réf. cit.). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 8 août 2019/228 consid. 3.1.1 ; CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175).

### **E. 3.3**

La Commission de conciliation n'a pas été saisie. Il n'y a donc pas lieu d'examiner à titre préjudiciel si le congé donné est inefficace (CREC 3 mai 2019/244 consid. 3.2.4), par exemple en raison d'un paiement de loyer intervenu juste après la fin du délai comminatoire – ce qui n'est du reste pas le cas, la recourante se prévalant de deux paiements intervenus en août 2020 alors que le délai comminatoire échoyait dans le courant du mois de janvier 2020. La recourante soutient avoir payé les arriérés en août 2020. Ces allégations – pour autant que recevables (cf. art. 326 al. 1 CPC, consid. 2 supra) – ne permettent pas d'admettre le recours, dès lors qu'elle ne conteste pas ne pas avoir payé le loyer échu dans le délai comminatoire imparti et que cette seule circonstance justifie la résiliation. Le fait qu'elle se soit finalement acquittée du loyer en souffrance ne permet pas de renverser cette appréciation (cf. consid. 3.1 supra). 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

- 7 - semaines fixé par le premier juge est conforme à la jurisprudence citée ci-dessus.

### **E. 4**

En définitive, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de la recourante, 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 déposer une réponse (art. 322 al. 1 in fine CPC). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. 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 D.\_\_\_\_\_. 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 : - D.\_\_\_\_\_, - Laura Emilia Jaatinen Fernandez, aab (pour R.\_\_\_\_\_). 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 Lausanne. Le greffier :

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