

VD_GERICHTE JL20.027397 vom 2. Dezember 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL20.027397

FR: VD_GERICHTE JL20.027397 du 2 décembre 2020

IT: VD_GERICHTE JL20.027397 del 2 dicembre 2020

Erwägungen

E. 3

a) Par requête de cas clair du 13 juillet 2020 adressée à la Justice de paix de La Riviera – Pays-d’Enhaut, I. _____ SA a requis l’expulsion de Z. _____ du local objet du bail, sous suite de frais et dépens.

- 4 - b) Par citations à comparaître du 10 août 2020, les parties ont été convoquées à l’audience fixée au 8 septembre 2020. Lesdites citations précisait que les personnes vulnérables selon l’Ordonnance du Conseil fédéral 2-COVID 19 du 13 mars 2020 pouvaient demander le renvoi de l’audience ou la dispense de comparution personnelle pour autant que la procédure le permette ou encore s’y faire représenter. c) Par courrier du 4 septembre 2020 adressé à la juge de paix, Z. _____ a en substance déclaré qu’il s’opposait aux prétentions de la bailleresse et qu’il s’était acquitté des loyers de janvier à avril 2020, si bien que dans la procédure [...], la juge de paix n’était pas entrée en matière sur la poursuite postérieure de 16 jours au paiement des loyers. Il a précisé qu’il avait payé tous les loyers de janvier à juin 2020. Il a en outre relevé que, compte tenu de l’expulsion requise, il avait cessé tout paiement au 30 juin 2020 et que les clés avaient été remises à la bailleresse par courrier recommandé du 31 août 2020. Il a également indiqué qu’il ne serait pas présent à l’audience du 8 septembre 2020 « du fait qu’il évit[ait] toute réunion dans un local fermé (71 ans) ». A l’appui de son courrier, il a produit une copie de son courrier du 31 août 2020 à la régie [...], avec preuve d’envoi. d) Le locataire ne s’est pas présenté ni personne en son nom à l’audience du 8 septembre 2020. e) Par courrier du 15 septembre 2020, I. _____ SA a confirmé que Z. _____ avait restitué les clés du local par courrier recommandé du 31 août 2020. Elle a toutefois précisé qu’elle était encore en attente de savoir si les locaux avaient été restitués vides. f) Le 25 septembre 2020, I. _____ SA a confirmé en substance que les clés avaient été remises à la régie, que toutefois celles-ci s’étaient perdues, de sorte qu’elle ignorait si les locaux avaient été vidés et qu’elle allait procéder à des vérifications.

- 5 - g) Par courrier du 14 octobre 2020, I. _____ SA a informé la juge de paix que les locaux loués étaient toujours remplis d’affaires et que, par conséquent, la procédure devait se continuer. Il ne ressort pas du dossier de première instance que les écritures d’I. _____ SA postérieures à l’audience du 8 septembre 2020 aient été transmises au locataire. 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 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). 1.2 En l'occurrence, il convient de constater que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel n'est

- 6 - 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. 2.1 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). 2.2 Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC). En l'espèce, le recourant a produit trois pièces. A l'exception de la preuve d'envoi du courrier recommandé du 31 août 2020, qui figurait déjà au dossier de première instance, les deux autres pièces, qui portent sur le paiement des loyers réclamés et la date de ces paiements, sont nouvelles. Elles sont dès lors irrecevables à ce stade.

E. 3.1

A l'appui de son recours, le recourant fait valoir qu'il s'était acquitté le 30 avril 2020 des loyers de janvier à mars 2020, soit dans le délai comminatoire de trente jours. Il relève également que la poursuite intentée par la bailleuse a été abandonnée ensuite par celle-ci. Il soutient également que les clés du local, objet du bail, ont été remises à la

- 7 - partie bailleuse le 31 août 2020 et que, de ce fait, il n'a plus accès à ce local depuis lors. Pour sa part, l'intimée allègue que le recourant ne s'est pas présenté à l'audience du 8 septembre 2020 et n'a pas démontré le paiement des loyers dans le délai comminatoire, de sorte que c'est à juste titre que le premier juge a considéré que le congé avait été valablement donné. S'agissant ensuite de la remise des clés du local, elle soutient que ledit local serait encore rempli d'affaires appartenant au recourant.

E. 3.2.1

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 (ATF 123 III 124 consid. 3b ; 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 ; 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

- 8 - 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 réf. citées). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 8 août 2019/228 consid. 3.1.1).

E. 3.2.2

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).

- 9 -

E. 3.2.3

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101]) de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée, sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa). De manière générale, les parties doivent avoir l'occasion de se déterminer avant toute décision incidente, à tout le moins lorsque celle-ci est susceptible d'un recours immédiat (TF 5A_350/2013 du 8 juillet 2013 consid. 2.1.3, RSPC 2013 p. 367). Le vice découlant de la violation du droit d'être entendu ne peut être réparé devant la Chambre des recours civile (CREC 30 novembre 2020/259 consid. 3.2).

E. 3.3

En l'espèce, l'ordonnance affirme sans plus ample motivation que « l'entier de l'arriéré de loyer n'a pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti ». Certes, la preuve du paiement du loyer incombe au locataire qui a le droit d'obtenir une quittance du créancier (art. 88 et 89 CO ; François Bohnet, Actions civiles, Vol. II, Bâle 2019, 2e éd., p. 231 n. 16) et dans le cas particulier le locataire n'a pas produit en première instance de quittance ou d'autres preuves du paiement. Toutefois, dans ses déterminations écrites du 4 septembre 2020, le recourant avait soutenu s'être acquitté du montant dû, soit des loyers de janvier à mars 2020, dans le délai comminatoire. Il s'était référé à la procédure de poursuite engagée par la bailleuse et évoquée par elle dans sa mise en demeure, procédure d'exécution forcée mise à néant par une décision judiciaire, identifiable par sa référence, en raison de l'extinction de la dette par paiement antérieur de 16 jours à la poursuite. De plus, alors même que la bailleuse avait été invitée à se déterminer, après l'audience, sur les allégations du locataire qui ne concernaient pas seulement la restitution de la clé, mais aussi le paiement du loyer dans le délai, le premier juge s'est contenté d'une détermination partielle ne portant que sur l'indisponibilité du local encombré d'objets du locataire sans que la bailleuse, tenue le cas échéant d'un devoir de donner quittance, ne se prononce sur la date de l'extinction alléguée de la dette.

- 10 - Dans ce contexte, il faut admettre que le cas n'était pas clair. En effet, une incertitude pesait sur la question du paiement du loyer dans le délai de mise en demeure et le premier juge aurait dû déclarer la requête d'expulsion irrecevable. Le recours doit par conséquent être admis.

E. 3.4

De toute manière, le droit d'être entendu du locataire n'a pas été respecté par le premier juge, dans la mesure où il ne lui a pas transmis pour déterminations les écritures du conseil de la bailleuse postérieures à l'audience, notamment celles des 25 septembre et 14 octobre 2020, ce qui aurait entraîné l'annulation de l'ordonnance et le renvoi de la cause au premier juge si la violation de la procédure en cas clair n'avait pas été retenue.

E. 5.1

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis, et l'ordonnance d'expulsion du 26 octobre 2020 doit être annulée.

E. 5.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée I. _____ SA (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, le recourant n'étant pas assisté par un mandataire professionnel. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. L'ordonnance est modifiée comme il suit :

- 11 - I. déclare la requête d'expulsion irrecevable ; II. annulé ; III. annulé ; IV. arrête à 240 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse ; V. met les frais judiciaires à la charge de la partie bailleuse ; VI. annulé ; VII. dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'intimée I. _____ SA. IV. L'arrêt est exécutoire. Le président : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction

a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. Z. _____, - M. Thierry Zumbach (pour I. _____ SA). 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

- 12 - 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 Riviera – Pays-d'Enhaut. La greffière :

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