

# VD\_GERICHTE JL20.034063 vom 23. November 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-11-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL20.034063](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL20.034063)

FR: VD\_GERICHTE JL20.034063 du 23 novembre 2020

IT: VD\_GERICHTE JL20.034063 del 23 novembre 2020

## Erwägungen

### E. 1

Par contrat de sous-location du 1er décembre 2018, [...] a remis à bail à D. \_\_\_\_\_, dès le 1er octobre 2018, un studio au 2e étage de l'immeuble sis rue du ...][...], pour un loyer mensuel net de 650 fr., auquel s'ajoutait des charges de 70 francs. Le contrat mentionne que le bailleur principal est la [...].

#### 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

- 4 - 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 [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). 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, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. au vu du montant du loyer échu et dû par le recourant, soit de 720 fr., de sorte que la voie du recours est ouverte. Déposé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), 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, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3e éd., 2017, 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., 2010, n. 2508). S'agissant des faits, toutefois, le pouvoir d'examen dont dispose l'autorité saisie d'un recours est plus restreint qu'en appel, le grief de la

- 5 - constatation manifestement inexacte des faits se recoupant avec celui de l'arbitraire au sens de l'art. 9 de la Constitution fédérale (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle 2019, 2e éd., nn. 4 et 5 ad art. 320 CPC et les réf. cit.). 3.

## **E. 2**

Par courrier recommandé du 22 juin 2020, [...] a imparti à D.\_\_\_\_\_ un délai de trente jours pour s'acquitter du loyer du mois de juin 2020, soit 720 fr., en l'avertissant qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié.

## **E. 3**

Par avis du 27 juillet 2020, faute de paiement dans le délai précité, le bail en cause a été résilié avec effet au 31 août 2020.

### **E. 3.1.1**

Aux termes de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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 d'un 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, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). 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 du droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; TF, arrêt du 27 février 1997 précité consid. 2b p. 68). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 1052, n. 7.6). Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir de fait à une - 6 - nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 9 octobre 2018/567 ; CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les réf. cit.).

### **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).

### **E. 3.2**

En l'espèce, le recourant ne soutient pas que la présente cause ne serait pas claire au sens de l'art. 257 al. 1 CPC. Il ne prétend pas non plus s'être acquitté du montant dû, soit 720 fr., dans le délai comminatoire. Au contraire, il explique avoir refusé de verser la somme à « l'ancienne propriétaire », dès lors « qu'elle n'était plus responsable du

- 7 - studio et a[vait] résilié le contrat unilatéralement » et requiert qu'un délai au 1er mars 2021 lui soit imparti pour quitter les lieux, compte tenu de la situation sanitaire et de l'hiver qui approche. Les arguments avancés par le recourant ne sont pas pertinents, dès lors qu'il ne conteste pas ne pas avoir payé le loyer échu 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, le recourant 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 encore qu'il n'y a pas lieu de tenir compte, à ce stade, d'éventuels motifs humanitaires, telles que les difficultés de relogement liées à l'actuelle crise sanitaire ou à l'hiver ; ceux-ci pourront éventuellement être pris en compte au stade de l'exécution forcée. 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**

D.\_\_\_\_\_ n'a pas libéré les locaux le 31 août 2020.

#### **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, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire. Le président : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. D.\_\_\_\_\_ personnellement, - Mme Martine Schlaeppli, agent d'affaires breveté, pour L.\_\_\_\_\_. 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 : - M. le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut. La greffière :

**E. 5**

Lors de l'audience du juge de paix du 26 octobre 2020, la conciliation a été tentée et les parties ont été entendues. En droit : 1.

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