

VD_GERICHTE JL20.041343 vom 21. Dezember 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-12-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL20.041343

FR: VD_GERICHTE JL20.041343 du 21 décembre 2020

IT: VD_GERICHTE JL20.041343 del 21 dicembre 2020

Erwägungen

E. 1

Le 25 juillet 2019, J. _____, en qualité de locataire, et S. _____, en qualité de bailleresse, ont conclu un contrat de bail portant sur la location, dès le 1er août 2019, d'un appartement de 2 pièces au 3e étage de l'immeuble sis rue [...], à [...], pour un loyer mensuel net de 1'290 fr., acompte de charges compris.

E. 1.1

Aux termes de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), 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 1'290 fr., la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 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. 2. Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b

- 5 - 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). 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 9 juillet 2020, S. _____, représentée par [...], a indiqué à son locataire que le loyer du mois de juillet 2020 n'avait pas été payé et l'a informé que faute pour celui-ci de s'acquitter de ladite somme dans un délai de trente jours, le bail serait résilié. b) Faute de paiement intervenu dans le délai de trente jours, le bailleur a signifié à son locataire, par avis du 26 août 2020, qu'il résiliait le bail pour le 30 septembre 2020. c) J. _____ n'a pas libéré l'appartement à la date précitée.

E. 3

a) Par requête de cas clair du 19 octobre 2020 adressée au juge de paix du district de Morges, S. _____ a requis l'expulsion de J. _____ de l'appartement en question, sous suite de frais et dépens. Par courrier du 4 décembre 2020, S. _____ a adressé au juge de paix, en complément à sa requête, un état des loyers payés, dont il ressort que le loyer du mois de juillet 2020 avait été payé le 16 octobre suivant, le loyer d'août 2020 le 6 novembre suivant, le loyer de septembre 2020 le 13 novembre suivant et que les loyers d'octobre à décembre 2020 n'avaient pas encore été réglés. Ce tableau récapitulatif laisse également apparaître que les loyers antérieurs à juillet 2020 avaient également été régulièrement versés en retard.

- 4 - b) Bien que régulièrement cité à comparaître, J. _____ ne s'est pas présenté, ni personne en son nom, à l'audience du 8 décembre 2020. En droit : 1.

E. 3.1

Le recourant soutient qu'il n'aurait plus eu les moyens de payer son loyer après s'être retrouvé sans activité professionnelle et sans droit à l'assurance-chômage, mais aurait depuis lors retrouvé un emploi et serait désormais à jour dans le paiement de ses loyers, exception faite du mois courant. Il se réfère par ailleurs à une motion déposée le 6 mai 2004 au Conseil national en faveur d'un moratoire d'expulsion du 21 décembre au 21 mars en raison de la saison hivernale.

E. 3.2.1

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 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

- 6 - 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). Selon la jurisprudence, 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 du 27 février 1997 précité in CdB 3/97 p. 65 consid. 2b ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_7412006 du 12 mai 2006 consid.

3.2.1). Ils peuvent cependant être considérés 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). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les réf. cit. ; 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

- 7 - 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. 3.3

Le recourant soutient que tous les loyers ont été payés, à l'exception du mois de décembre 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'il ne conteste pas ne pas avoir payé le loyer échü dans le délai comminatoire imparti et que cette seule circonstance justifie la résiliation du bail. Le fait qu'il se soit finalement acquitté des loyers en souffrance ne permet pas de renverser cette appréciation. On ajoutera, à titre superfétatoire, qu'il n'y a pas lieu de tenir compte, à ce stade, d'éventuels motifs humanitaires, en particulier de la période hivernale dans laquelle l'expulsion a lieu. A cet égard, on relève qu'il n'a pas été donné suite à la motion du 6 mai 2004 en vue d'introduire une trêve hivernale entre le 21 décembre et le 21 mars en cas de résiliation de bail, à laquelle se réfère le recourant. En tout état de cause, le délai de libération des locaux de quatre semaines fixé par la première juge est conforme à la jurisprudence citée ci-dessus.

E. 4

En définitive, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Le présent arrêt sera rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

- 8 - 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. II. L'ordonnance est confirmée. III. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires de deuxième instance, est exécutoire. Le président : La greffière : Du L'arrêt qui précède est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - M. J. _____, - M. Pierre-Yves Zurcher, aab (pour S. _____) 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

- 9 - 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 Morges La greffière :

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