

VD_GERICHTE JL20.045092 vom 24. März 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-03-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL20.045092

FR: VD_GERICHTE JL20.045092 du 24 mars 2021

IT: VD_GERICHTE JL20.045092 del 24 marzo 2021

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL20.045092-210456 93 CHAMBRE D E S RECOURS CIVIL
E _____ Arrêt du 24 mars 2021

_____ Composition : Mme PELLET, présidente MM. Sauterel et Winzap, juges Greffière : Mme Schwab Eggs ***** Art. 257d CO Statuant à huis clos sur le recours interjeté par B. _____, à [...], intimé, contre l'ordonnance rendue le 15 janvier 2021 par le Juge de paix du district de La Riviera – Pays d'Enhaut dans la cause divisant l'appelant d'avec G. _____, à [...], requérant, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère : 1102

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 15 janvier 2021, adressée pour notification aux parties le même jour, le Juge de paix du district de La Riviera – Pays d'Enhaut (ci-après : le juge de paix) a ordonné à B. _____ de quitter et rendre libres pour le 15 février 2021, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (studio n° 62 au 8e étage) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais judiciaires, compensés avec l'avance de la partie bailleuse (IV), les a mis à la charge de la partie locataire (V) et a dit que cette dernière rembourserait à la partie bailleuse son avance de frais, sans allocation de dépens pour le surplus (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions. En droit, le juge de paix a constaté que l'avis comminatoire impartissait à l'intimé un délai de paiement unique de trente jours pour l'ensemble des loyers en retard, alors que ce délai aurait dû être de nonante jours pour le solde du loyer d'avril et de mai 2020, conformément à l'ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme (ordonnance COVID- 19 du 27 mars 2020 sur l'atténuation des effets du coronavirus en matière de bail à loyer et de bail à ferme ; RS 221.213.4) et que le bail avait été résilié le 16 septembre 2020, soit avant l'échéance du délai de nonante jours dont l'intimé disposait légalement pour s'acquitter des loyers mentionnés ci-dessus. Le juge de paix a relevé que l'intimé n'avait pas procédé ni contesté avoir reçu la sommation du 1er juillet 2020, qu'il n'avait pas payé les loyers en retard, ni dans le délai – erroné – fixé dans la sommation, ni dans le délai de nonante jours qui aurait dû lui être imparti et venu à échéance le 2 octobre 2020, que le loyer de juin 2020 n'avait pas non plus été acquitté, que l'intimé n'avait d'ailleurs plus versé le moindre loyer depuis avril 2020. Dans ces circonstances, le juge de paix a considéré que l'éventuel argument tiré du vice affectant l'avis

- 3 - comminatoire des loyers d'avril et mai 2020 relèverait de l'abus de droit et n'affecterait pas le congé, lequel était valable. B. Par acte daté du 29 janvier 2021 et remis à la Poste le 1er février 2021, B. _____ a recouru contre cette ordonnance et a conclu à son

annulation, un délai supplémentaire lui étant accordé pour trouver un nouveau logement et pour verser les loyers dus. C. La Chambre des recours civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier : 1. Par contrat du 25 septembre 2018, G. _____ a loué à B. _____ un studio dont le loyer s'élève à 1'050 fr. par mois auquel s'ajoutent des charges mensuelles de 150 fr., ce qui représente un total mensuel de 1'200 francs. 2. B. _____ s'est acquitté régulièrement des loyers jusqu'au mois de mars 2020. Au mois d'avril 2020, il a versé un montant de 1'000 fr. et ne s'est plus acquitté de ses loyers depuis lors. 3. a) Par courrier du 1er juillet 2020, G. _____ a adressé l'avis comminatoire pour les loyers d'avril, de mai et de juin 2020, priant son locataire de s'acquitter des loyers impayés dans un délai de trente jours. Il a précisé que faute de paiement dans ce délai, il résilierait le contrat de bail. b) Faute de paiement dans le délai imparti, G. _____ a adressé, le 16 août 2020, la formule de résiliation de bail à B. _____ pour le 31 octobre 2020. 4. a) Par requête du 12 novembre 2020, G. _____ a requis du juge de paix l'expulsion de B. _____ du studio qu'il lui louait.

- 4 - b) Bien que régulièrement cité à comparaître, B. _____ ne s'est pas présenté, ni personne en son nom, à l'audience du 6 janvier 2021. En droit : 1. 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). Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). 1.2 En l'espèce, le loyer mensuel s'élevant à 1'200 fr., la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (1'200 fr. x 6 = 7'200 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.

- 5 - 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, in Basler Kommentar, 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). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), 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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd 2019 [cité ci-après : CR CPC], nn. 5 et 6 ad art. 320 CPC ; Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2e éd, 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). 3. 3.1 Le recourant se plaint du « dysfonctionnement du

bien loué », notamment d'odeurs désagréables et du chauffage qui ne fonctionnerait pas bien. Il soutient qu'une retenue de 1'000 fr. sur son revenu ne lui permettrait plus de verser son loyer et fait valoir plusieurs pathologies physiques et mentales. Il indique qu'il aurait désormais entrepris des démarches en vue d'améliorer sa situation, sollicitant notamment l'aide sociale et s'étant inscrit sur une liste d'attente de logements subventionnés. 3.2 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

- 6 - 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). 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). 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.

- 7 - 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). 3.3 En l'espèce, il est établi que le locataire n'a pas payé les loyers échus dans le délai

comminatoire impartit à cet effet – ni d’ailleurs dans le délai de nonante jours qui aurait dû lui être impartit et venu à échéance le 2 octobre 2020 –, comme constaté par le juge de paix. Cette seule circonstance justifie la résiliation du bail et n’est pas remise en cause par le recourant. La résiliation du bail doit donc être confirmée. Au demeurant, si l’objet loué était affecté de défauts comme le soutient le recourant, il lui appartenait de consigner les loyers échus, ce qu’il n’a pas fait. En outre, le locataire est responsable du paiement du loyer et doit faire en sorte de s’en acquitter à temps. Une baisse significative des revenus du locataire n’empêche pas le bailleur de résilier le bail. En tout état de cause, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (cf. art. 326 al. 1 CPC), étant relevé que le recourant n’a pas produit de pièces pour établir ses allégations.

- 8 - On ajoutera à titre superfétatoire qu’il n’y a pas lieu de tenir compte, à ce stade, d’éventuels motifs humanitaires qui n’entrent pas en ligne de compte dans l’examen des conditions de l’art. 257d CO ; ceux-ci pourront éventuellement être examinés au stade de l’exécution forcée en application du principe de général de la proportionnalité (not. CREC 28 novembre 2014/420). En tout état de cause, le délai de libération des locaux de quatre semaines fixé par le juge de paix est conforme à la jurisprudence citée ci-dessus. Quoiqu’il en soit, le recourant avait jusqu’au 15 février 2020 pour quitter les locaux occupés. Ce délai a été prolongé de facto au vu de la présente procédure, si bien qu’il n’y a pas lieu de donner suite à la prolongation requise. 4. En définitive, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté (cf. art. 322 al. 1 CPC) et l’ordonnance confirmée. Vu l’issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 10, 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. Il n’y a pas lieu à l’allocation de dépens de deuxième instance dès lors que l’intimé n’a pas été invité à déposer une réponse. Par ces motifs, la Cour d’appel civile prononce : I. Le recours est rejeté. II. L’ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge du recourant. IV. L’arrêt est exécutoire.

- 9 - Le président : La greffière : Du L’arrêt qui précède est notifié en expédition complète, par l’envoi de photocopies, à : - M. B. _____, personnellement, - M. G. _____, personnellement. 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 l’Est vaudois.

- 10 - La greffière :

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