

VD_GERICHTE JL22.004832 vom 25. April 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-04-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL22.004832

FR: VD_GERICHTE JL22.004832 du 25 avril 2022

IT: VD_GERICHTE JL22.004832 del 25 aprile 2022

Erwägungen

E. 2

La locataire ayant pris du retard dans le paiement de ses loyers, une sommation lui a été adressée le 26 octobre 2021, lui impartissant un délai comminatoire de 30 jours pour s'acquitter du montant de 2'690 fr., faute de quoi elle était informée que la bailleresse résilierait le bail.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 257d al. 1 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, qui sera au minimum de trente jours pour les baux de locaux commerciaux, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le bail, en observant pour les baux de locaux commerciaux un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; ATF 119 II 147, JdT 1994 I 205). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (cf. notamment ATF 134 V 49 ; ATF 127 I 31 ; ATF 123 III 492). Il importe donc peu que le locataire soit souvent absent, voire même qu'il doive s'attendre à recevoir un avis comminatoire (TF 4A_451/2011 du 29 novembre 2011 consid. 3.3). 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 (CREC 15 octobre 2020/240 consid. 3.2 et réf. cit.). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de

- 7 - 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). 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 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 consid. 3.2.1 ; CACI 12 août 2011/194 consid. 3.b ; CACI 27 juillet 2011/175 consid. 3 et réf. cit.).

E. 2.2

En l'espèce, la recourante ne conteste pas avoir du retard dans le paiement de ses loyers et demande qu'il soit sursis à leur encaissement dans l'attente qu'elle reçoive des prestations sociales et qu'il soit également sursis à son expulsion compte tenu de la période difficile qu'elle vit. Cependant, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO. La recourante doit ainsi subir les conséquences du non-paiement dans le délai comminatoire des loyers en souffrance. La résiliation était donc valable. A cela s'ajoute que le délai de libération des locaux fixé par le premier juge, d'une durée d'un mois, est conforme à la jurisprudence précitée. 3. En définitive, le recours doit être déclaré irrecevable. L'arrêt peut être 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, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est irrecevable. II. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires de deuxième instance, est exécutoire. Le président : La greffière :

- 9 - Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Mme B. _____, - [...] SA pour G. _____. 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 l'Ouest lausannois. La greffière :

E. 3

La locataire ne s'étant pas exécutée dans le délai comminatoire imparté, la bailleresse a résilié le contrat de bail précité par formule officielle du 21 décembre 2021 pour le 31 janvier 2022.

E. 4

Le 1er février 2022, la locataire, qui n'a pas contesté le congé, n'avait pas libéré l'appartement.

E. 5

Par requête en cas clairs du 1er février 2022, l'intimée a conclu principalement à ce que la recourante soit condamnée à restituer à

- 4 - l'intimée et à [...] SA, qui agit en son nom, l'appartement litigieux, vide de sa personne, de tout tiers et de tout bien, en le laissant en bon état (I), à ce l'expulsion immédiate de la recourante dudit appartement soit ordonnée (II) et à ce que soit ordonné en tant que de besoin à la force publique de procéder à l'exécution forcée du jugement (III). Subsidiairement, elle a conclu à ce que la recourante soit déboutée de toutes autres, plus

amples ou contraires conclusions (IV) et plus subsidiairement encore, à ce que l'intimée soit acheminée à prouver par toutes voies de droit les faits allégués dans les présentes écritures (V).

E. 6

Une audience a été appointée au 31 mars 2022, mais personne ne s'y est présenté. 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 de 10'000 fr. au moins (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).

- 5 - 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'espèce, le loyer mensuel net de l'appartement s'élevait à 1'135 francs. La valeur litigieuse est ainsi inférieure à 10'000 fr., si bien que seule la voie du recours est ouverte. Il a été formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC). 1.3 Aux termes de l'art. 321 CPC, le recours doit être écrit et motivé. Cela signifie que le recourant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et que son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Si la motivation du recours ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, elle ne satisfait pas aux exigences de motivation (Colombini, *Code de procédure civil, condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise*, n. 6.2 ad art. 321 CPC) Le recours doit en outre contenir, sous peine d'irrecevabilité, des conclusions en annulation ou au fond, soit ce que la partie veut que le tribunal lui alloue dans sa décision (Colombini, *op. cit.*, n. 7.1 ad art. 321 CPC et la réf. cit.). Si l'autorité de deuxième instance peut impartir un délai au recourant pour rectifier des vices de forme, à l'instar de l'absence de signature, il ne saurait être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes, de tels vices n'étant pas d'ordre formel et affectant le recours de manière irréparable (Colombini, *op. cit.*, n. 7.4 ad art. 321 CPC et les réf. cit.). 1.4 En l'espèce, l'acte ne contient aucune conclusion si ce n'est de « stopper les rappels de factures », ce qui ne fait pas l'objet de la décision attaquée. La recourante requiert également que l'on attende de ses nouvelles d'ici à fin avril, afin semble-t-il qu'elle puisse s'acquitter de ses arriérés de loyers. Elle n'invoque en revanche aucun grief à l'encontre de la décision entreprise.

- 6 - Le recours est ainsi irrecevable. A supposé recevable, le recours devrait de toute façon être rejeté pour les motifs qui suivent. 2.