

VD_GERICHTE JL22.005288 vom 27. April 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-04-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL22.005288

FR: VD_GERICHTE JL22.005288 du 27 avril 2022

IT: VD_GERICHTE JL22.005288 del 27 aprile 2022

Erwägungen

E. 1

Le 6 mars 2018, les intimés, en qualité de bailleurs, et le recourant, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 4 pièces situés au 1er et au 2e étages de l'immeuble sis à [...], à [...], ainsi qu'une place de parc, pour un loyer de 1'450 fr. par mois, charges, par 200 fr., non comprises. Ce contrat prévoit que le bail commence le 1er avril 2018, se termine le 31 mars 2019 et se renouvelle tacitement d'année en année, sauf résiliation donnée trois mois à l'avance.

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, soit notamment, dans les causes patrimoniales, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions

- 5 - est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC a contrario). Lorsque le litige porte uniquement 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 en principe lieu 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 la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clair (cf. art. 248 let. b CPC).

E. 1.2

En l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 8'700 fr. (1'450 fr. x 6 mois), de sorte que la voie du recours est ouverte. Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., 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 (Jeandin, op. cit., nn. 2 et 3 ad art. 320 CPC ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3e éd., Bâle 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 (Spühler, op. cit., n. 1 ad art. 320 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 2508 p. 452). 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 constatation manifestement inexacte des faits se recoupant avec celui de l'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) (Jeandin, op. cit., nn. 4 et

E. 2

Par courrier recommandé du 7 octobre 2021, les intimés ont adressé une mise en demeure au recourant. Dans leur courrier, ils ont indiqué que celui-ci devait leur verser un montant de 10'100 fr. à titre de loyers impayés. Ils ont produit un décompte, indiquant que les loyers de mars, mai et octobre 2020 et janvier, mai, juillet, août, septembre, novembre et décembre 2021 n'avaient pas été payés, à tout le moins pas entièrement. Ils ont imparti un délai de trente jours au recourant pour s'acquitter du montant dû, en mentionnant qu'à défaut, le contrat de bail serait résilié de manière extraordinaire conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). L'envoi contenant le courrier précité a été retourné à ses expéditeurs en date du 3 novembre 2021 avec la mention « non réclamé ».

E. 3

Par formule officielle du 15 novembre 2021, les intimés ont signifié au recourant la résiliation du contrat de bail portant sur l'appartement situé au 1er et au 2e étages de l'immeuble sis à [...], à [...], et d'une place de parc, pour le 31 décembre 2021, en raison du non- paiement des loyers précités.

- 4 - Cette résiliation, adressée sous pli recommandé, a été distribuée à son destinataire le 22 novembre 2021.

E. 3.1

Le recourant requiert qu'un délai au 2 juillet 2022, soit jusqu'à la fin de l'année scolaire, lui soit accordé pour quitter l'appartement des intimés. Il fait valoir qu'il serait au chômage, qu'il aurait des poursuites et qu'il aurait deux enfants à charge, dont un à l'école secondaire. Il ajoute qu'il aurait déposé plusieurs demandes de location pour d'autres logements, pour lesquelles il serait dans l'attente d'une réponse.

E. 3.2

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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et les 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 légale, 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 (cf. TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées). Si, en revanche, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879). 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

- 7 - consid. 3.2.1). Ils peuvent, le cas échéant, être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (Lachat et al., op. cit., n. 7.6

p. 1052). Au surplus, 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 (TF 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7 ; ATF 117 Ia 336 consid. 2b). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 in fine).

E. 3.3

Le recourant ne conteste pas qu'il a du retard dans le paiement des loyers relatifs à l'appartement qu'il loue aux intimés, ni le montant réclamé à ce titre par ces derniers. Il ne conteste pas non plus la validité de la résiliation du contrat de bail. En l'espèce, les intimés ont agi conformément à l'art. 257d CO, de sorte que leur congé est valable. Par courrier du 7 octobre 2021, ils ont en effet adressé une lettre de mise en demeure au recourant pour un certain nombre de loyers impayés et l'ont informé qu'en cas de défaut de paiement de l'arriéré dans un délai de trente jours, le bail serait résilié. Ce courrier, retourné aux expéditeurs après l'échéance du délai de garde de sept jours, a été valablement notifié à l'intéressé (cf. en ce sens art. 138 al. 3 let. a CPC). Ensuite, le 15 novembre 2021, les intimés ont, au moyen de la formule officielle, résilié le bail en question pour le 31 décembre 2021, soit à la fin du mois suivant la résiliation, dont l'envoi a été distribué au recourant.

- 8 - Le recourant requiert un délai au 2 juillet 2022, à savoir jusqu'à la fin de l'année scolaire, pour quitter le logement. Il invoque divers motifs, comme le fait qu'il serait au chômage et qu'il aurait deux enfants qui sont à la garderie ainsi qu'à l'école obligatoire. Cependant, les difficultés dont il fait état sont usuelles et ne sont pas suffisamment caractérisées pour constituer des motifs humanitaires. Par ailleurs, le recourant, qui n'a pas payé l'entier de son loyer au mois de mai 2020 déjà et s'est vu notifier une mise en demeure en date du 7 octobre 2021, a bénéficié d'assez de temps pour trouver un autre logement, le cas échéant, vu sa situation financière, avec l'aide des services sociaux. De toute manière, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte au stade de l'examen des conditions de l'art. 257d CO, ceux-ci pouvant être examinés, si nécessaire, lors de l'exécution forcée. Partant, c'est à juste titre que le premier juge a ordonné l'expulsion du recourant. 4. En définitive, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 322 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. L'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]). Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

- 9 - 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 : Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. V._____, - M. et Mme W et C S._____. La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est

inférieure à 10'000 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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).

- 10 - 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 des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud ; - Commune [...], - [...]. Le greffier :

E. 4

Par courrier du 18 janvier 2022, les intimés ont indiqué au recourant qu'ils n'avaient pas pu faire l'état des lieux en date du 11 janvier 2022, dès lors qu'il occupait encore les locaux. Ils ont fixé une nouvelle date pour l'état des lieux au 31 janvier 2022. Les intimés ont allégué que le recourant n'était pas présent lors de cet état des lieux et que celui-ci occupait toujours les locaux en question.

E. 5

ad art. 320 CPC et les références citées). Le pouvoir d'examen de la Chambre des recours civile est donc limité à l'arbitraire s'agissant des

- 6 - faits retenus par l'autorité précédente (TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les références citées). 3.

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