

# VD\_GERICHTE JL22.021031 vom 21. November 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-11-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL22.021031](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL22.021031)

FR: VD\_GERICHTE JL22.021031 du 21 novembre 2022

IT: VD\_GERICHTE JL22.021031 del 21 novembre 2022

## Erwägungen

### E. 1

Le 7 mai 2020, A.F. \_\_\_\_\_ et B.F. \_\_\_\_\_, en qualité de bailleurs, d'une part, G. \_\_\_\_\_, en qualité de locataire, et [...], en qualité de garant, d'autre part, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 3.5 pièces sis au 3e étage de l'immeuble [...], à [...], ainsi que sur une place de parc souterraine, pour un loyer de 1'665 fr. par mois, soit 1'350 fr. à titre de loyer net de l'appartement, 100 fr. à titre de loyer pour la place de parc souterraine et 215 fr. à titre d'acompte de charges.

#### 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 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 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) – soit notamment en matière de cas clairs (cf. art. 248 let. b CPC) – auprès de l'autorité de deuxième instance compétente, soit la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

#### E. 1.2

En l'espèce, le litige ne porte que sur l'expulsion de la recourante, le congé n'ayant pas été contesté (cf. art. 273 al. 1 CO). Au vu des loyers des locaux concernés, la voie du recours est ouverte contre l'ordonnance d'expulsion. Déposé en temps utile par une partie au bénéfice d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

2.

### E. 2

Par courriers recommandés du 8 février 2022, les intimés ont imparté à G. \_\_\_\_\_ ainsi qu'à [...] un délai de trente jours pour qu'ils s'acquittent d'une part du montant de 3'130 fr. à titre de loyer impayé de l'appartement depuis le mois de janvier 2022, et d'autre part du montant de 200 fr. à titre de loyer impayé de la place de parc souterraine depuis le mois de janvier 2022 également, en indiquant qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié dans un délai de trente jours pour la fin du mois conformément à l'art. 257d al. 2 CO.

#### E. 2.1

Le recours peut être formé pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). S'agissant

- 7 - de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, in Spühler et al. [édit.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), 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 (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, p. 452, n. 2508).

## **E. 2.2**

En procédure de recours, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). En l'espèce, la recourante a produit deux pièces, à savoir un courrier du 22 avril 2022 adressé par l'entreprise [...] SA à la [...] SA et un certificat médical daté du 18 novembre 2022. Ces pièces, qui ne figurent pas au dossier de première instance, sont nouvelles. Elles sont dès lors irrecevables. 3.

## **E. 3**

Par formules officielles du 10 mars 2022, adressées sous plis recommandés du même jour à G.\_\_\_\_\_ et à [...], les intimés leur ont signifié la résiliation du contrat de bail concernant l'appartement d'une part, la place de parc souterraine d'autre part, avec effet au 30 avril 2022, pour défaut de paiement ensuite de la mise en demeure du 8 février 2022.

### **E. 3.1**

La recourante se prévaut de défauts entachant son logement et explique que la gérance aurait tenté de faire prendre en charge la réparation de ces défauts par son assurance RC ménage afin de s'éviter les frais d'une procédure contre [...] SA. Elle soutient qu'elle aurait refusé, car elle considérait que son assurance n'avait pas à intervenir pour des dommages qu'elle estimait imputables à un défaut de la chose louée, et qu'elle aurait communiqué à la gérance qu'elle « mettait de côté les loyers » jusqu'à ce que cette problématique soit réglée. Elle fait en outre valoir qu'elle a trois enfants à charge et qu'elle est enceinte d'un quatrième enfant, l'accouchement étant prévu pour fin janvier.

#### **E. 3.2.1**

Selon l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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

- 8 - dans ce délai, il résiliera le bail ; ce délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). La demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement impartit au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A\_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 4A\_566/2011 du 6 décembre 2011

consid. 3.1). 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'al. 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 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/Stastny, 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 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, Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 7.6 p. 1052).

- 9 - 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 références citées).

### **E. 3.2.2**

En principe, le locataire en retard dans le paiement de son loyer est en demeure, ce qui justifie l'application de la procédure prévue à l'art. 257d CO. Tel n'est toutefois pas le cas, entre autres hypothèses, lorsque le locataire a valablement consigné le loyer. En effet, les loyers consignés sont réputés payés (art. 259g al. 2 CO) (TF 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 2.1). Aux termes de l'art. 259g al. 1 CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet ; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers.

### **E. 3.3**

En l'espèce, la recourante ne conteste pas que pour réclamer le paiement des montants de 3'130 fr. et de 200 fr. correspondant aux arriérés de loyers relatifs à l'appartement et à la place de parc depuis le mois de janvier 2022, les intimés lui ont envoyé, ainsi qu'à son garant J. \_\_\_\_\_, un courrier recommandé contenant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Elle ne conteste en outre ni le montant de l'arriéré réclamé ni le fait que celui-ci n'a pas été acquitté dans le délai qui lui avait été imparti à cet effet. Partant, les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées lorsque les intimés ont résilié le contrat de bail sur formule officielle pour le 30 avril 2022. La recourante invoque son refus de faire assumer des défauts par son assurance ménage. Ces motifs ne sont cependant pas pertinents, le congé et l'expulsion étant fondés sur des loyers impayés et non consignés.

- 10 - Par ailleurs, la recourante a bénéficié de plusieurs mois depuis la requête du 16 mai 2022 et l'audience du 11 août 2022 pour organiser sa relocation, de sorte qu'on ne discerne aucune violation du principe de proportionnalité. Enfin, les motifs humanitaires invoqués à l'appui du recours, liés à la situation personnelle de la recourante, ne sauraient à ce stade entrer en ligne de compte.

### **E. 4**

Il s'ensuit que le recours, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et l'ordonnance d'expulsion confirmée, ce qui rend la requête d'effet suspensif sans objet. Il n'est pas perçu de frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]). Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que les intimés n'ont pas été invités à se déterminer. 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. La requête d'effet suspensif est sans objet. IV. L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

- 11 - Le président : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - G.\_\_\_\_\_, - B.F.\_\_\_\_\_ et A.F.\_\_\_\_\_. 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 la Broye-Vully.

- 12 - La greffière :

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