

VD_GERICHTE JL22.030867 vom 22. November 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-11-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL22.030867

FR: VD_GERICHTE JL22.030867 du 22 novembre 2022

IT: VD_GERICHTE JL22.030867 del 22 novembre 2022

Erwägungen

E. 1

Le 8 décembre 2020, la recourante, propriétaire de l'immeuble situé à l'avenue [...], à [...], en qualité de bailleuse, et l'intimé, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement meublé de 1,5 pièce au rez-de-chaussée de cet immeuble, pour un loyer de 1'050 fr. par mois, charges et frais accessoires, par 100 fr., compris. Le contrat prévoit que le bail a débuté le 15 décembre 2020 et s'est terminé le 31 mars 2022, et qu'il se renouvelle d'année en année aux mêmes conditions pour douze mois, sauf avis de résiliation de l'une des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le même jour, les parties ont également conclu un contrat de bail à loyer portant sur la place de parc extérieure n° [...] située à l'avenue [...], à [...], pour un loyer de 80 fr. par mois. Le contrat prévoit que le bail a débuté le 1er janvier 2021 et s'est terminé le 31 mars 2022, et qu'il se renouvelle d'année en année aux mêmes conditions pour douze mois, sauf avis de résiliation de l'une des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance.

E. 1.1

Aux termes de l'art. 319 let. a CPC, 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,

- 6 - 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 6'780 fr. ([1'050 fr. + 80 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, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, nn. 2 et 3 ad art. 320 CPC ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozess-ordnung, 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 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 faits retenus par l'autorité précédente (TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les références citées).

- 7 -

E. 2

a) Par courriers du 19 avril 2022, adressés sous plis recommandés, la recourante a, par l'intermédiaire de sa régie, mis l'intimé en demeure de s'acquitter des sommes de 1'050 fr. et de 80 fr., correspondant aux loyers impayés du mois d'avril 2022, dans un délai de

- 4 - trente jours. Elle a précisé qu'à défaut de paiement dans ce délai, les contrats de bail seraient résiliés conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Les envois contenant ces courriers ont été retournés à leur expéditeur en date du 28 avril 2022, le destinataire ne les ayant pas retirés. b) Par formules officielles du 30 mai 2022, adressées sous pli recom-mandé, la recourante a, par l'intermédiaire de sa régie, notifié à l'intimé la résiliation des contrats de bail portant sur l'appartement de 1,5 pièce au rez-de-chaussée de l'immeuble situé à l'avenue [...], à [...], ainsi que la place de parc extérieure n° [...], pour le 30 juin 2022, en raison du non-paiement des loyers du mois d'avril 2022. Les envois contenant ces lettres de résiliation ont été retournés à leur expéditeur en date du 13 juin 2022, le destinataire ne les ayant pas retirés. c) L'intimé n'a pas rendu libres les locaux loués à la recourante.

E. 3

a) Le 29 juillet 2022, la recourante a déposé une requête d'expulsion en cas clair auprès de la juge de paix. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que les contrats de bail à loyer du 8 décembre 2020 aient été valablement résiliés le 30 mai 2022 pour le 30 juin 2022, à ce qu'ordre soit donné à l'intimé, ainsi qu'à tout tiers ou sous-locataire occupant les locaux, d'évacuer de sa personne et de tous biens l'appartement de 1,5 pièce au rez-de-chaussée de l'immeuble situé à l'avenue [...], à [...], ainsi que la place de parc n° [...], dans un délai que justice fixera et qu'à défaut, l'intimé, ainsi que tout tiers ou sous-locataire occupant les biens précités, puissent y être contraints avec l'usage de la force publique et à ce que l'intimé soit débouté de toute autre conclusion.

- 5 - b) Le 6 octobre 2022, la juge de paix a tenu une audience, en présence du conseil de la recourante et de l'intimé, assisté de son curateur. A cette occasion, l'intimé a expliqué qu'il avait été hospitalisé à partir du mois de mars 2022 pour des raisons somatiques, puis psychiatriques jusqu'au mois de juillet 2022, et a précisé qu'au regard de son état de santé et des problèmes de gestion qu'il avait rencontrés, il avait fait l'objet d'une mesure de curatelle de gestion et de représentation sans limitation des droits au mois de juin 2022. Il a ajouté que ce n'était pas la première fois que son contrat de bail était résilié et que ses parents l'avaient aidé à diverses reprises pour de précédentes mises en demeure. Il a encore déclaré qu'il avait repris la gestion de ses affaires avec l'aide de son curateur et a proposé de rembourser les arriérés de loyer. Il a en outre produit trois certificats médicaux établis

par des médecins de l'Hôpital [...], département de psychiatrie du CHUV, qui indiquent qu'il est hospitalisé depuis le 5 mai 2022 pour une durée indéterminée et qu'il a présenté une incapacité de travail à 100% pour des raisons de maladie du 5 mai au 5 juillet 2022. L'intimé a conclu au rejet des conclusions prises par la recourante dans sa requête du 29 juillet 2022. En droit : 1.

E. 3.1

La recourante relève que les certificats médicaux de l'intimé portent sur la période du 5 mai 2022 à ce jour et ne couvrent donc pas la période durant laquelle les courriers de mise en demeure lui ont été adressés, à savoir le 19 avril 2022. Elle considère dès lors qu'il y aurait lieu de partir du principe que le locataire avait la capacité d'entreprendre les démarches nécessaires avant cette date, ce d'autant plus que, selon l'intéressé, ce n'était pas la première fois que son contrat de bail était résilié. La recourante ajoute que ni l'intimé ni son représentant n'ont prouvé que le locataire était hospitalisé durant le mois de mars 2022. Elle fait également valoir que, durant son absence, ou la période durant laquelle il était en incapacité, l'intimé avait la responsabilité de prendre des dispositions pour faire relever son courrier et ainsi prendre connaissance des mises en demeure. Elle estime en définitive que l'état de fait ne serait pas litigieux et que les conditions d'une procédure d'expulsion en cas clair auraient été réunies. La recourante indique enfin que le premier juge a mis la moitié des frais, ainsi que des dépens, à la charge de l'intimé, malgré le rejet de ses conclusions.

E. 3.2.1

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3). Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Si le défendeur

- 8 - fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziert und schlüssig), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités ; TF 4A_142/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1 ; TF 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu'il invoque ne remet pas en cause le cas clair (TF 4A_418/2014 du 18 août 2014 consid. 3 ; CACI 3 août 2016/432 ; CACI 4 mars 2014/98, CdB 201 p. 119 ; RSPC 2013 p. 140, note Bohnet). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 728 consid. 3.3 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2).

E. 3.2.2

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

- 9 - 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 (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).

E. 3.2.3

Le délai comminatoire de trente jours commencera à courir lorsque le locataire aura effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de sept jours ; cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (CACI 15 novembre 2016/615 consid. 3.2.3 et l'arrêt cité). En cas d'absence prolongée, il appartient à la partie de prendre des dispositions pour qu'un tiers s'occupe de son courrier (CACI 15 novembre 2016/615 consid. 3.2.3 et l'arrêt cité). Celui qui est en retard dans le paiement de son loyer, quelle que soit la période de l'année, doit s'attendre à se voir notifier un avis comminatoire et ne peut plaider que le bailleur serait de mauvaise foi en notifiant un avis comminatoire durant la période des vacances ; la jurisprudence vaudoise réserve toutefois le cas de la preuve d'un empêchement majeur, tout en relevant que l'absence du domicile ne constitue en principe pas un tel empêchement (CACI 15 novembre 2016/615 consid. 3.2.3 et 3.3.2).

E. 3.3

En l'espèce, il est établi que l'intimé a été hospitalisé du 5 mai au 5 juillet 2022 à l'Hôpital de [...] et qu'une mesure de curatelle de gestion et de représentation sans limitation des droits a été instituée en faveur de l'intéressé dans le courant du mois de juin 2022. Le locataire a en outre expliqué avoir été hospitalisé à partir du mois de mars 2022 pour des raisons somatiques, puis pour des raisons psychiatriques jusqu'au mois de juillet 2022. Ainsi, quand bien même les certificats médicaux produits ne font état d'une hospitalisation qu'à partir du 5 mai 2022, il y a

- 10 - lieu de considérer, avec le premier juge, qu'au vu de la promiscuité des événements et des explications fournies par l'intimé, il est vraisemblable que celui-ci présentait des problèmes de santé avant le mois de mai 2022 et qu'il n'était dès lors déjà plus en mesure de gérer ses affaires administratives à cet époque, l'empêchant ainsi de réceptionner les courriers de mise en demeure du 19 avril 2022 et de poursuivre la procédure de résiliation de son contrat de bail. Les problèmes de santé invoqués par l'intéressé et qui ont conduit à son hospitalisation constituent par ailleurs un cas d'empêchement majeur (cf. CACI 15

novembre 2016/615 consid. 3.3.2). Dans ces circonstances, force est de constater que la situation du cas d'espèce n'est pas claire et qu'elle commande des investigations supplémentaires afin de vérifier les déclarations de l'intimé et de déterminer si celui-ci était, lors de l'envoi des lettres de mise en demeure, déjà hospitalisé ou incapable de réceptionner celles-ci. Cela vaut d'autant plus que le locataire a indiqué que ce n'était pas la première fois que son contrat de bail était résilié et que ses parents l'avaient aidé à diverses reprises pour de précédentes mise en demeure, de sorte qu'il convient d'envisager que si l'intéressé avait été en mesure de recevoir les courriers de mise en demeure, il aurait vraisemblablement réglé ses arriérés de loyer, ce qu'il a de surcroît proposé de faire à l'aide de son curateur. On relève encore qu'au regard de la nature de l'empêchement invoqué par l'intimé, il est à ce stade vraisemblable que celui-ci n'ait pas eu la possibilité de s'organiser afin de faire relever son courrier. Enfin, la répartition des frais de première instance et l'allocation de dépens à la recourante sont correctes. Sur ce point, le premier juge, qui dispose d'un libre pouvoir d'appréciation, a en effet, au vu des éléments à sa disposition, tenu compte du fait que l'intéressée était en droit d'agir contre l'intimé, puisque celui-ci n'avait pas payé les loyers du mois d'avril 2022, qu'il ne les a ensuite pas réglés dans le délai comminatoire de trente jours et que l'intéressée n'a pas été informée de l'empêchement majeur invoqué par le locataire avant l'audience du 6 octobre 2022 (cf. art. 107 al. 1 let. b ou f CPC).

- 11 - En définitive, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que les conditions prévues à l'art. 257 al. 1 CPC n'étaient pas réalisées et qu'il a déclaré la requête d'expulsion de la recourante irrecevable.

E. 4

En conclusion, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 322 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité 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. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de la recourante N._____. IV. L'arrêt est exécutoire.

- 12 - Le président : Le greffier : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. Pascal Stouder, aab (pour N._____), - M. Vincent Bonneville, curateur (Service des curatelles et tutelles professionnel-les) (pour L._____). 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 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). 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. Le greffier :

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