

VD_GERICHTE JL24.011809 vom 10. Mai 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-05-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL24.011809

FR: VD_GERICHTE JL24.011809 du 10 mai 2024

IT: VD_GERICHTE JL24.011809 del 10 maggio 2024

Erwägungen

E. 1

a) L'intimée est propriétaire d'un immeuble sis [...]. b) Par contrat de bail du 2 mars 2021, l'intimée, en qualité de bailleuse, a remis en location aux recourants, en qualité de locataires, avec effet au 15 mars 2021, un appartement de [...] pièces situé au [...] étage de l'immeuble précité, pour un loyer mensuel de 1'440 fr., charges comprises. Une cave, mise à disposition gratuitement et à bien plaisir, complétait le bien.

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

- 5 - 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 des recourants, le congé n'ayant pas été contesté (cf. art. 273 al. 1 CO [Loi fédérale complétant le Code civil (Livre cinquième : Droit des obligations) du 30 mars 1911 ; RS 220]). Au vu du loyer mensuel de l'appartement concerné (soit 1'440 fr. charges comprises), la voie du recours est ouverte contre l'ordonnance d'expulsion (1'440 x 6). Déposé en temps utile par des parties au bénéfice d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

2.

E. 2

Par courrier recommandé du 20 septembre 2023, l'intimée a imparti aux recourants un délai de trente jours pour qu'ils s'acquittent du montant de 4'320 fr., correspondant à la créance de loyers échus pour les mois de juillet à septembre 2023. Cette mise en demeure indiquait également qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bail de l'appartement serait résilié. L'avis comminatoire précité a été notifié à chacun des recourants le 28 septembre 2023.

E. 2.1

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

Les pièces nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (cf. art. 326 al. 1 CPC).

- 6 - 3.

E. 3

Par formules officielles du 30 novembre 2023, adressées sous plis recommandés du même jour aux recourants, l'intimée leur a signifié

- 4 - qu'elle résiliait le contrat de bail avec effet au 31 décembre 2023, pour défaut de paiement ensuite de l'avis comminatoire du 20 septembre 2023. Les plis ont été distribués aux recourants le 28 septembre 2023.

E. 3.1

Les recourants font premièrement valoir que, depuis la reprise du paiement de leur loyer en janvier 2024, cinq versements auraient d'ores et déjà été effectués, lesquels couvriraient la totalité des loyers impayés de l'année 2023. Ils considèrent en outre que le délai qui leur a été imparti pour quitter les lieux seraient « matériellement impossible à respecter », ceux-ci n'ayant aucune perspective de relogement. Les recourants exposent encore qu'un « départ en pleine année scolaire », ainsi que la « perspective de se retrouver sans domicile fixe » auraient un impact psychologique important sur leurs enfants. En fin de compte, les recourants requièrent qu'un délai supplémentaire leur soit accordé afin de quitter les lieux et que la proposition d'un échelonnement du paiement de leur loyer, consistant à régler le loyer en cours majoré de 300 fr. par mois afin d'épurer la dette sur une période de 24 mois, soit examinée.

E. 3.2

Selon l'art. 257d CO, 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 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 imparti 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

- 7 - consid. 3.1 ; TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1). Lorsque le bailleur introduit une requête d'expulsion pour le retard dans le paiement du loyer, selon la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles procédurales de l'art. 257 CPC (TF 4A_574/2022 du 23 mai 2023 consid. 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'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 réf. cit.). Si en revanche l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat, 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 ; parmi d'autres CREC 4 novembre 2022/247). Ils peuvent, le cas échéant, être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (CREC 26 janvier 2024/20 ; CACI 29 novembre 2022/586 ; CACI 28 février 2022/107 ; Lachat, op. cit., n. 7.6, p. 1052). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 11 septembre 2023/368 ; CACI 29 novembre 2022/586, CACI 25 janvier 2022/24).

E. 3.3.1

En l'occurrence, les recourants ne contestent aucunement que l'avis comminatoire et la résiliation du bail qui leur ont été signifiés respectent les conditions de l'art. 257d CO et que la requête en cas clair déposée par l'intimée le 13 février 2024 respecte celles de l'art. 257 CPC.

- 8 - Les recourants ne contestent en effet pas que les créances de loyers litigieuses, pour un montant total de 4'320 fr., étaient exigibles au moment de leur mise en demeure par l'intimée, ni le fait que le montant précité n'a pas été acquitté dans le délai qui leur avait été imparti à cet effet. Ils se bornent à exposer qu'ils se seraient acquittés des arriérés de loyer au mois de janvier 2024, dont les sommes versées couvriraient « la totalité des loyers impayés de l'année 2023 ». De cette façon, les recourants admettent en réalité n'avoir pas réglé les créances de loyers dues dans le délai comminatoire de trente jours imparti par l'intimée, qui arrivait à échéance le 28 octobre 2023. Il résulte de ce qui précède que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées au moment de la résiliation du bail par l'intimée pour le 31 décembre 2023. S'ensuit le rejet du grief. A cela s'ajoute encore que le délai de libération de l'appartement fixé par le juge de paix, d'une durée de près d'un mois dès la notification de la décision, est conforme à la jurisprudence cantonale rendue en la matière, de sorte que le grief invoqué par les recourants à ce sujet doit également être rejeté.

E. 3.3.2

Les motifs humanitaires invoqués par les recourants, soit les difficultés d'organisation d'un déménagement, l'impact psychologique sur les enfants ou encore l'état de santé de la recourante, ne sont pas pertinents au stade de l'expulsion. Ils seront, le cas échéant, examinés dans le cadre de la procédure d'exécution forcée. L'attention des recourants est toutefois d'ores et déjà attirée sur le fait que le bail a été résilié par avis du 30 novembre

2023, de sorte qu'ils disposaient d'un délai suffisant pour entreprendre les démarches nécessaires pour se reloger. 4.

E. 4

a) Le 13 février 2024, l'intimée a saisi le juge de paix d'une requête en cas clair, tendant à l'expulsion des recourants de l'appartement litigieux. b) Par courrier du 2 avril 2024, adressé sous pli recommandé au juge de paix, les recourants ont exposé avoir régularisé l'ensemble des retards de paiement du loyer pour l'année 2024 et qu'une saisie de salaire aurait été ordonnée sur le salaire de F._____ s'agissant de l'arriéré de loyers pour l'année 2023. Au pied de leur courrier, ils ont également requis qu'un délai supplémentaire leur soit accordé afin de se conformer à leurs obligations contractuelles et d'éviter ainsi une expulsion.

E. 4.1

Au vu de ce qui précède, le recours, manifestement mal fondé, est rejeté en application de l'art. 322 al. 1 in fine CPC, l'ordonnance étant confirmée.

- 9 -

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 et al. 3 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 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 des recourants F._____ et A._____, solidairement entre eux. IV. L'arrêt est exécutoire. La vice-présidente : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - F._____, personnellement, - A._____, personnellement, - M. Jacques Lauber (pour J._____ SA).

- 10 - 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 : - M. le Juge de paix du district de Lausanne. La greffière :

E. 5

L'intimée, représentée par son conseil, ainsi que F._____, pour les recourants, ont été entendus à l'audience d'expulsion du 16 avril 2024. En droit : 1.