

# **VD\_GERICHTE JL24.031024 vom 20. Dezember 2024**

VD Tribunal cantonal, 2024-12-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL24.031024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL24.031024)

FR: VD\_GERICHTE JL24.031024 du 20 décembre 2024

IT: VD\_GERICHTE JL24.031024 del 20 dicembre 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le 23 septembre 2022, la recourante, en qualité de bailleresse, et l'intimé, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail de stationnement pour véhicule portant sur la location, dès le 1er octobre 2022, d'une place de parc (n° 6) dans le parking intérieur au rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue [...] à [...], pour un loyer mensuel net de 145 fr., hors TVA.

#### **E. 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, 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). Le recours, écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC), doit être interjeté auprès de l'instance de recours, soit la Chambre des recours civile (art. 73 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les dix jours lorsque le litige est soumis à la procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC).

#### **E. 1.1.2**

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 clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire (applicable aux termes de l'art. 248 let. b CPC), dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 ; CREC 26 février 2024/48 consid. 11.1.1).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer mensuel net s'élevant à 145 fr., la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., si bien que seule la voie du recours est ouverte. Formé en temps utile par une partie ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

- 6 - 2.

### **E. 2**

a) Par courrier recommandé du 13 décembre 2023, la recourante a indiqué à l'intimé que les loyers relatifs à la place de parc susmentionnée n'avaient pas été payés pour les mois d'avril à décembre 2023, ce qui représentait un arriéré de 1'405 fr. 35, et l'a informé que, faute pour celui-ci de s'acquitter de ladite somme dans un délai de trente jours, le bail serait résilié.

- 4 - b) Faute de paiement intervenu dans le délai comminatoire, la recourante a signifié, par avis recommandé du 11 mars 2024, qu'elle résiliait le bail précité pour le 30 avril 2024.

## **E. 2.1**

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. 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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours civile est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D\_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 ; TF 4D\_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et réf. cit.). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1 ; ATF 141 III 564 consid. 4.1).

### **E. 2.2.1**

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC). Ce principe est assorti de plusieurs exceptions ; notamment l'intéressé qui n'a (valablement) pas été entendu devant le premier juge est admis à invoquer des nova, à tout le moins ceux qui existaient déjà en première instance (pseudo-nova ; ATF 145 III 422 consid. 5.2). Par ailleurs, des nova sont recevables lorsqu'ils résultent de la décision de l'autorité précédente (cf. art. 99 LTF [loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110] ; ATF 139 III 466 consid. 3.4, JdT 2015 II 439). Il peut s'agir notamment de faits et moyens de preuve qui se rapportent à la procédure conduite devant l'autorité précédente, telle une prétendue irrégularité affectant la composition de l'autorité ayant rendu la décision querellée. En revanche, il ne peut être tenu compte de faits ou moyens de preuve nouveaux survenus postérieurement au prononcé de la décision entreprise, c'est-à-dire de véritables nova (ATF 139 III 120 consid. 5.1.2 ad art. 99 LTF ; TF 5A\_778/2018 du 23 août 2019 consid. 2.3, non publié à l'ATF 145 III 474).

- 7 -

### **E. 2.2.2**

Outre les pièces de forme, la pièce produite en deuxième instance par l'intimé ne figure pas au dossier de première instance. Cette pièce ayant été établie postérieurement au prononcé de la décision entreprise, elle constitue un véritable nova de sorte que l'on ne se situe pas dans le cadre de l'une des exceptions admissibles susmentionnées (cf. supra consid. 2.2.1). Il s'ensuit que cette pièce est irrecevable (art. 326 al. 1 CPC).

## **E. 3**

a) Par requête en cas clairs du 24 juin 2024, la recourante a requis, avec suite de frais et dépens, l'expulsion avec effet immédiat de l'intimé, ainsi que de tous tiers occupants et de tous objets, de la place de parc susmentionnée. b) Par courrier du 27 août 2024, l'intimé a avisé la Justice de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut de son souhait de s'acquitter d'une somme de 936 fr. 90 en mains de ladite autorité ou en mains de la recourante et a requis le renvoi de l'audience appointée le 11 septembre 2024. c) Le 29 août 2024, le premier juge a avisé l'intimé de son incompétence s'agissant des modalités de paiement quant à un éventuel arriéré de loyer et l'a renvoyé à contacter le conseil de la recourante. d) L'audience d'expulsion a eu lieu le 11 septembre 2024. A cette occasion, l'intimé a conclu, avec suite de dépens, principalement à l'irrecevabilité de la requête,

subsidiairement à son rejet. Sans remettre en cause la résiliation du bail, celui-ci a indiqué que la place de parc querellée avait été libérée au mois d'octobre 2023, soit avant la fin du bail litigieux, et a expliqué qu'il louait, depuis le 16 octobre 2023, une nouvelle place de parc (n° 20) au rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue [...] à [...]. A l'appui de cette explication, il a produit un contrat de bail à loyer pour place de parc intérieure conclu à une date indéterminée avec B. \_\_\_\_\_ AG, en qualité de bailleuse. Lors de l'audience, la recourante n'a pas contesté que la place de parc querellée était libre et a indiqué que le dépôt de la requête d'expulsion résultait du fait que la clé d'accès au parking ne lui avait pas été restituée. A ce propos, l'intimé a déclaré avoir remis la clé dudit parking au concierge en octobre 2023, en raison du fait que ce dernier lui avait remis la clé après la conclusion du bail. La

- 5 - recourante a maintenu ses conclusions en expulsion après une courte suspension d'audience. En droit : 1.

### **E. 3.1**

La recourante soutient que la requête d'expulsion a été déclarée irrecevable à tort par le premier juge. Elle fait valoir que l'intimé n'a pas établi, au sens de l'art. 8 CC, avoir libéré la place de parking, ni produit de quittance attestant la restitution de la clé d'accès du parking au concierge. La recourante considère qu'à défaut de la remise de ladite clé, le locataire peut continuer à y accéder et de ce fait n'a pas manifesté sa volonté de remettre l'objet loué au bailleur, lequel n'a pas la libre disposition de l'objet. Elle allègue encore qu'il est inconsistant de la part de l'intimé de soutenir qu'il aurait libéré la place de parc en octobre 2023, soit avant que l'avis comminatoire ne lui soit adressé par la recourante. Pour sa part, l'intimé soutient avoir remis la clé du parking au concierge et indique, dans sa réponse au recours, ignorer si ladite clé a été réceptionnée ou perdue, une instruction en cas clairs ne permettant, selon lui, pas d'éclaircir ce genre de fait. Il invoque au surplus avoir conclu un contrat de bail relatif à une nouvelle place de parking (cf. supra C/3/d). Compte tenu de ces objections, l'intimé estime que c'est à juste titre que le premier juge a considéré que les conditions d'une expulsion en cas clairs n'étaient pas réalisées.

### **E. 3.2.1**

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

- 8 - et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2).

### **E. 3.2.2**

L'art. 8 CC règle la répartition du fardeau de la preuve et détermine quelle partie doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve. Selon cette disposition, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (ATF 130 III 478 consid. 3.3, JdT 2004 I 315). L'art. 8 CC ne dicte cependant pas sur quelles bases et comment le juge doit former sa conviction (ATF 128 III 22 consid. 2d, JdT 2002 I 222, SJ 2002 I 209). En règle générale, la preuve d'un fait contesté n'est rapportée au

regard de l'art. 8 CC que si le juge a acquis la conviction de l'existence de ce fait. Une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais le juge ne doit plus avoir de doutes sérieux ; les éventuels doutes qui subsistent doivent apparaître légers (ATF 144 III 264 consid. 5.2, SJ 2019 I 105 ; ATF 130 III 321 consid. 3.2, JdT 2005 I 618, SJ 2005 I 514 ; TF 4A\_477/2021 du 24 juin 2022 consid. 5.1). Lorsqu'il est saisi du grief de violation de l'art. 8 CC, l'autorité de recours peut contrôler si l'autorité précédente est partie d'une juste conception du degré de la preuve. En revanche, le point de savoir si le degré requis – dont le juge a une juste conception – est atteint dans un cas concret relève de l'appréciation des preuves, que l'autorité de recours revoit uniquement sous l'angle de l'arbitraire (ATF 130 III 321 précité consid. 5). Lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge qu'un fait est établi ou réfuté, la question de la répartition du fardeau de la preuve ne se pose ainsi plus et le grief tiré de la violation de l'art. 8 CC devient sans objet (ATF 141 III 241 consid. 3.2, JdT 2016 II 235 ; ATF 130 III 591 consid. 5.4, JdT 2006 I 131 ; TF 4A\_477/2021 précité consid. 5.1 ; sur le tout : TF 4A\_248/2022 du 2 août 2022 consid. 4.1).

### **E. 3.2.3**

Selon l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux « cas clairs », le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est

- 9 - pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Lorsque l'une ou l'autre de ces deux conditions n'est pas remplie, le tribunal n'entre pas en matière en vertu de l'art. 257 al. 3 CPC. 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 doit être rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (« voller Beweis ») des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance (« Glaubhaftmachen ») ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziiert und schlüssig »), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure en cas clairs est exclue et la requête irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A\_142/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5 ; TF 4A\_311/2019 du 4 septembre 2019 consid. 4 ; TF 4A\_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). Il s'agit ainsi d'une preuve allégée par rapport aux exigences de l'art. 8 CC, cette disposition n'étant par conséquent pas applicable. En outre, le cas n'est clair que si les conclusions de la partie requérante peuvent être admises dans leur intégralité ; même s'il n'existe que contre une partie d'entre elles seulement des moyens de défense qui n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qui ne se prêtent pas à un examen sommaire, la requête en protection d'un cas clair est toute entière irrecevable (cf. ATF 141 III 23 consid. 3.3). En revanche, il faut admettre

- 10 - que le cas est clair lorsqu'au vu du dossier, le tribunal acquiert la conviction que la prétention du demandeur est établie et qu'un examen approfondi des arguments du défendeur n'y changerait rien (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et 6.2, SJ 2013 I 283)

### **E. 3.2.4**

A teneur de l'art. 267 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose louée, c'est-à-dire en rétrocéder la possession, ce qui implique la remise effective, complète et définitive des locaux au bailleur (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 1033). Pour les choses immobilières, il rendra au bailleur, s'ils existent, les moyens d'en assumer la maîtrise (clés, code d'un système électronique de verrouillage de la porte) (TF 4A\_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.1 et réf. cit.). En d'autres termes, le locataire ne peut pas se contenter de vider les lieux : il doit rendre les clés au bailleur ; ce n'est qu'alors qu'il aura restitué les locaux et renoncé à en assumer l'usage et la possession (Lachat, *op. cit.*, p. 1033 et réf. cit. ; TF 4A\_388/2013 précité consid. 2.1 ; TF 4A\_456/2012 du 2 décembre 2012 consid. 2.1 ; TF 4A\_220/2008 du 7 août 2008 consid. 3). Il n'y a donc en principe pas de restitution tant que le locataire n'a pas remis toutes les clés des locaux au bailleur (Aubert in Bohnet, Carron, Montini [édit.], *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme*, 2e éd., 2017, n. 3 ad art. 267 CO et les réf. cit.). Lorsqu'une clé est manquante, la restitution n'est pas complète et le locataire assume les conséquences liées à une restitution tardive (Lachat, *op. cit.*, p. 1033). En général, il est fait mention de la restitution des clés dans le procès-verbal d'état des lieux de sortie. A défaut, le locataire se fera remettre un reçu. Si le bailleur renonce à procéder à un état des lieux de sortie ou s'il est absent, le locataire doit lui restituer les clés le dernier jour de la location. A cette fin et puisqu'il lui incombe d'apporter la preuve de la remise des clés, le locataire les lui enverra par la poste, sous pli recommandé, avec une lettre d'accompagnement dont il gardera le double. Il pourra aussi les remettre au concierge contre reçu (Lachat, *op. cit.*, p. 1034 et réf. cit.). En cas de refus du bailleur de reprendre les clés ou s'il ne peut les lui envoyer, le locataire peut encore les consigner aux termes de l'art. 92 al. 1 CO (TF 4A\_220/2008 précité consid. 3).

- 11 -

### **E. 3.3.1**

Aucune contestation n'est soulevée quant à la validité de la résiliation du contrat de bail litigieux, en application de l'art. 257d CO, de sorte que le litige porte uniquement sur la question de la restitution des clés du parking et des conditions d'application de l'art. 257 CPC.

### **E. 3.3.2**

Il s'agit ainsi de déterminer dans un premier temps si l'intimé a restitué la chose louée de manière complète et définitive à la recourante (cf. supra consid. 3.2.4). On rappelle que dans l'éventualité où les clés sont remises au concierge, il appartient au locataire de se faire remettre un reçu (cf. supra consid. 3.2.4). En l'occurrence, le locataire n'a pas apporté la preuve, notamment par titre (art. 254 al. 1 CPC), au premier juge qu'un tel document aurait été établi lors de la restitution des clés au concierge. La seule affirmation de l'intimé consistant à soutenir avoir remis les clés au concierge est pour le surplus insuffisante. Il en résulte que l'intimé n'a pas fait valoir d'objections motivées et concluantes laissant penser que la recourante aurait recouvré l'entière maîtrise de la place de parc litigieuse. Le cas ne peut donc être considéré comme non clair au sens de l'art. 257 CPC et le premier juge aurait dû entrer en matière sur la requête.

### **E. 3.3.3**

Au demeurant, l'intimé soutient encore avoir remis les clés au concierge en octobre 2023 compte tenu de la location d'une nouvelle place de parking. Il est toutefois fort peu probable que l'intimé ait agi de la sorte alors que l'avis comminatoire, datant du 13 décembre 2023, ne lui avait pas encore été signifié. Rien ne porte à croire au demeurant que l'intimé aurait remis ses clés d'accès au parking sans en informer la recourante. Cette objection est en conséquent inconsistante.

#### **E. 4**

- 12 -

##### **E. 4.1**

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis, la décision entreprise annulée et la cause renvoyée au premier juge pour qu'il entre en matière sur la requête.

##### **E. 4.2**

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'intimé qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celui-ci devra en conséquence rembourser à la recourante son avance de frais par 100 francs. Par ailleurs, l'intimé versera à la recourante la somme de 300 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 8 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. La décision est annulée et la cause renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut pour qu'il procède dans le sens des considérants. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'intimé Z.\_\_\_\_\_. IV. L'intimé Z.\_\_\_\_\_ versera à la recourante T.\_\_\_\_\_ AG la somme de 400 fr. (quatre cents francs), à titre de remboursement de son avance de frais et de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire.

- 13 - La présidente : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Mme Laura Jaatinen Fernandez (pour T.\_\_\_\_\_ AG), - Me Benjamin Schwab (pour Z.\_\_\_\_\_). 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, 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 la Riviera – Pays-d'Enhaut.

- 14 - La greffière :

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