

VD_GERICHTE JL24.037677 vom 28. November 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-11-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL24.037677

FR: VD_GERICHTE JL24.037677 du 28 novembre 2024

IT: VD_GERICHTE JL24.037677 del 28 novembre 2024

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail du 21 juin 2023, B. _____ (ci-après : l'intimé), en qualité de bailleur, représenté par la gérance [...] Sàrl (ci- après : la gérance), a remis à bail au recourant, en qualité de locataire, avec effet au 1er juillet 2023, un garage sis [...], [...], pour un loyer mensuel, payable par mois d'avance, de 150 francs.

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

- 4 - conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC a contrario). En cas de litige portant sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection en cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par l'appel à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois ; lorsque la validité de la résiliation est contestée, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235). 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

Pour être recevable, le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 in initio CPC). Il incombe au recourant de s'en prendre à la motivation de la décision attaquée pour tendre à en démontrer le caractère erroné (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et les réf. citées, RSPC 2021 p. 252 ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3). Afin de satisfaire à cette exigence, le recourant doit discuter au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il attaque. Il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 147 III 176 précité consid. 4.2.1 ; ATF 141 III 569 précité consid. 2.3.3 ; TF 5A_693/2022 du 6 mars 2023 consid. 6.2).

E. 1.3

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

- 5 -

E. 1.4

Compte tenu d'un loyer mensuel de 150 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est inférieure à 10'000 fr., si bien que seule la voie du recours est ouverte. En outre, le recours a été déposé en temps utile par une partie au bénéfice d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). La recevabilité de l'acte du recourant apparaît toutefois douteuse à deux égards. En effet, le recourant se borne à invoquer « un vice de procédure » dû, à le comprendre, à l'incompétence de la juge de paix. Il allègue en substance que la procédure aurait dû être préalablement traitée par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district d'Aigle (ci-après : la commission de conciliation), qu'il aurait saisie en premier. Premièrement, le recourant ne développe aucune argumentation juridique qui pourrait expliquer le bien-fondé de son affirmation. Il ne reprend pas non plus la démarche de la juge de paix en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement afin de prouver que l'ordonnance querellée serait entachée d'erreurs. En ce sens, il ne démontre pas les motifs pour lesquels sa thèse l'emporterait sur celle de l'ordonnance attaquée. Aussi, la motivation du recours au sens de l'art. 321 al. 1 CPC se révèle à tout le moins lacunaire. En second lieu, le recourant se contente de soutenir avoir signifié à la juge de paix, lors de son audience du 12 novembre 2024, que celle-ci était « prématurée » dès lors que la requête d'expulsion devait être préalablement traitée par la commission de conciliation. Or, il ne démontre pas avoir prouvé, devant l'autorité de première instance, qu'une procédure de conciliation était effectivement en cours devant ladite commission. En effet, la seule pièce relative à cette procédure, en l'occurrence une citation à comparaître adressée le 30 septembre 2024 par la commission de conciliation au recourant, a été produite par ce dernier uniquement en deuxième instance, de sorte qu'elle constitue une pièce nouvelle irrecevable. L'allégation du recourant, de même que son

- 6 - moyen de preuve, apparaissent ainsi irrecevables à la lumière de l'art. 326 al. 1 CPC. En dépit de ces deux éléments, la question de la recevabilité du recours peut demeurer indécise au vu des considérants qui suivent. 2. Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour 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 précité consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours 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 les réf. citées). Une décision n'est pas arbitraire du seul fait qu'elle apparaît discutable ou même critiquable ; il faut qu'elle soit manifestement insoutenable, et cela non seulement dans sa motivation mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1, RSPC 2021 p. 228 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1). 3.

E. 2

a) Par courrier recommandé du 10 avril 2024, distribué le 13 avril 2024, l'intimé, par la gérance, a imparti au recourant un délai de trente jours pour s'acquitter du montant de 900

fr. – correspondant aux loyers du garage dus pour les mois de novembre 2023 à avril 2024 – en indiquant qu’à défaut, le bail serait résilié en application de l’art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220). b) Par formule officielle du 30 mai 2024, adressée sous pli recommandé du même jour et distribuée le lendemain, l’intimé, agissant par la gérance, a signifié au recourant la résiliation du contrat de bail les liant, avec effet au 30 juin 2024, pour défaut de paiement du loyer.

E. 3

L’intimé a saisi la juge de paix d’une requête de protection en cas clairs du 21 août 2024. Il a conclu, en substance et avec suite de frais et dépens, à l’expulsion du recourant des locaux.

E. 3.1

Le recourant invoque « un vice de procédure ». A le comprendre, dès lors qu’il aurait saisi en premier lieu la commission de conciliation d’une demande en contestation du congé, seule cette autorité – à l’exclusion de la juge de paix – serait compétente pour statuer sur la requête d’expulsion formée par l’intimé.

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 et lui signifier qu’à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce

- 7 - délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d’habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d’habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 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 un 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’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, JdT 2002 I 221, SJ 2002 I 33), cela même si l’arriéré avait finalement été payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. 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). Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l’échéance du délai de garde postal de sept jours (ATF 143 III 15 consid. 4.1, SJ 2017 I 211 ; ATF 140 III 244 consid. 5.1 ; Lachat et al., *op. cit.*, n. 2.2.4 p. 875).

E. 3.2.2

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC, telle qu'engagée par l'intimé, 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).

E. 3.2.3

Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (ATF 141 III 262 consid. 3, SJ 2016 I 8). 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 toutefois 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, respectivement art. 299 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 aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine ; CACI 26 mars 2024/140 consid. 3.3.2.1, JdT 2024 III 39).

E. 3.3

Contrairement à ce que semble soutenir le recourant, la saisine de la commission de conciliation n'entrave pas la procédure d'expulsion intentée par l'intimé devant la juge de paix. En effet, comme le retient la jurisprudence précitée, la requête en expulsion d'un locataire est admissible alors même que celui-ci a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que la procédure idoine est pendante. Au demeurant, on rappellera que le recourant ne démontre pas avoir prouvé devant la juge de paix qu'une telle cause était ouverte devant la commission de conciliation (cf. consid. 1.4 supra). Il appartenait donc bien

- 9 - à la juge de paix de statuer sur l'expulsion du recourant, à condition d'examiner, à titre préjudiciel uniquement, la validité du congé émis par le bailleur. A cet égard, le recourant ne conteste pas qu'au moment de la sommation par l'intimé le 10 avril 2024, les loyers de novembre 2023 à avril 2024 – dus par mois d'avance – étaient exigibles. Il ne réfute pas non plus avoir été en retard dans le paiement de ces loyers ; a fortiori, il ne démontre pas le contraire. Ces deux conditions cumulatives étant réalisées, c'est ainsi conformément à l'art. 257d al. 1 CO que l'intimé a impartit au recourant un délai comminatoire de 30 jours pour s'acquitter des loyers en souffrance. Ce délai a commencé à courir le 13 avril 2024, date à laquelle le recourant a reçu en ses mains la menace de résiliation, pour arriver à échéance le 13 mai 2024. Durant ce laps de temps, le recourant n'a pas procédé au versement, même partiel, des loyers, ce qu'il ne remet d'ailleurs guère en cause. En conséquence, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur a résilié le contrat moyennant un délai de congé à bien plaie de 30 jours dès lors qu'il pouvait procéder, selon l'art. 257d al. 2 CO, avec effet immédiat, le bail ne portant ni sur une habitation ni sur un local commercial. Le recourant

s'est donc vu notifier, le 31 mai 2024, la résiliation de son bail pour le 30 juin 2024. Dans ces circonstances, le congé donné par l'intimé au recourant était valable, ce que la juge de paix a retenu à juste titre. A toutes fins utiles, on relèvera que le recourant ne soulève dans son acte aucun motif d'annulation du congé.

E. 4

Au vu de ce qui précède, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable, en application de l'art. 322 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance confirmée.

- 10 - L'arrêt est rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur le recours. 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 dans la mesure où il est recevable. II. L'ordonnance est confirmée. III. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire. La présidente : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. R. _____, - M. Jean-Daniel Nicaty (pour B. _____). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs.

- 11 - 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 : - Madame la Juge de paix du district d'Aigle. La greffière :

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