

VD_GERICHTE JL24.047107 vom 31. Dezember 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-12-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL24.047107

FR: VD_GERICHTE JL24.047107 du 31 décembre 2024

IT: VD_GERICHTE JL24.047107 del 31 dicembre 2024

Erwägungen

E. 10

décembre 2024. B. Par acte du 19 décembre 2024, A.P. _____ (ci-après : la recourante) a recouru contre cette ordonnance, concluant en substance à l'annulation de l'expulsion prononcée.

- 3 - T. _____ (ci-après : l'intimée) n'a pas été invitée à se déterminer. C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait de l'ordonnance entreprise, complété dans la mesure nécessaire par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit : 1. Le 9 janvier 2013, la recourante et B.P. _____, en qualité de locataires, et l'intimée, en qualité de bailleur, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de [...] pièces au [...], sis [...], pour un loyer mensuel de 1'538 fr. (loyer net de 1'343 fr. et acompte pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires de 195 fr.), ainsi qu'un contrat de bail portant sur une place de parc extérieure couverte n° [...], sis à [...], pour un loyer mensuel net de 70 francs. 2. Par courriers recommandés du 18 juin 2024 adressés à la recourante et à B.P. _____, l'intimée a mis en demeure ceux-ci pour le solde des loyers et des frais accessoires impayés, pour un total de 4'614 francs. Un délai de 30 jours a été imparti aux locataires pour le versement de ce montant, assorti d'une menace de résiliation de bail et de procédure d'expulsion en cas de défaut de paiement. 3. Le 1er juillet 2024, la recourante et B.P. _____ se sont acquittés d'un montant de 1'538 francs. Le 4 juillet 2024, ils se sont acquittés d'un montant de 70 francs. 4. Le 22 août 2022, par formules officielles adressées sous plis recommandés distincts à chacun des locataires, l'intimée a résilié les contrats de bail pour le 30 septembre 2024. 5. Le 16 octobre 2024, l'intimée a déposé une requête auprès de la première juge, tendant à l'expulsion de la recourante et de B.P. _____

- 4 - des locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement et cave), ainsi que de la place de parc extérieure couverte n° [...], sis [...]. 6. La juge de paix a tenu une audience le 4 décembre 2024, en présence du conseil de l'intimée. La recourante et B.P. _____ ne se sont pas présentés. 7. L'appartement, la cave, et la place de parc sont encore utilisés à ce jour par la recourante et B.P. _____. En droit : 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). 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, JT 2019 II 235). 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 (art. 248 let. b CPC). Le délai pour

recourir est valablement observé lorsque le recours est acheminé en temps utile auprès de l'autorité précédente en lieu et place de l'autorité de recours (CREC 14 novembre 2024/273 ; CREC 15 septembre 2021/232), l'autorité précédente devant transmettre l'acte sans délai à l'autorité de deuxième

- 5 - instance (ATF 140 III 636 consid. 3.6), sans qu'il y ait lieu de faire application de l'art. 63 CPC. 1.2 En l'espèce, la recourante ne s'en prend qu'à l'expulsion en tant que telle, de sorte que la valeur litigieuse doit être calculée à hauteur du montant correspondant à six mois de loyer, selon la jurisprudence précitée. Elle s'élève donc à 9'648 fr. (6 x [1'538 + 70 fr.]), si bien que seule la voie du recours est ouverte. Le recours porte sur une décision rendue dans le cadre d'une procédure sommaire. Il a été déposé en temps utile auprès de l'instance précédente qui l'a transmis à la Chambre des recours civile et a été formé par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Le recours est donc recevable sous cet angle. 1.3 Le recours doit contenir, sous peine d'irrecevabilité, des conclusions au fond (CREC 30 septembre 2024/237 ; Jeandin, in Bohnet et al. [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, [ci-après : CR-CPC], n. 5 ad art. 321 CPC et les réf. citées), soit l'exposé de ce que la partie veut que le tribunal lui alloue dans sa décision (Tappy, CR- CPC, n. 11 ad art. 221 CPC ; CREC 12 mai 2016/162). Afin d'éviter tout formalisme excessif, il peut exceptionnellement être entré en matière sur des conclusions déficientes, voire inexistantes, lorsque l'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande le recourant (cf. notamment ATF 137 III 617 consid. 6.2, JdT 2014 II 187). En l'occurrence, le recours est dépourvu de conclusions formelles. Toutefois, on comprend à la lecture de celui-ci que la recourante conteste l'expulsion ordonnée à son encontre, de sorte qu'il peut exceptionnellement être entré en matière sur le recours. 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 (Jeandin, CR-CPC ;

- 6 - Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3ème 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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; Spühler, op. cit., n. 1 ad art. 320 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2ème éd., Berne 2010, n. 2508 p. 452). 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). 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). 3. 3.1 Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement. Le bail commun est un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat (ATF 140 III 491 consid. 4.2.1 ; ATF 136 III 431 consid. 3.1). La partie qui résilie le bail exerce un droit formateur résolutoire. En contestant ledit congé, l'autre partie cherche à maintenir le rapport de droit. Dès lors, les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur (art. 271 et 271a CO). Le droit de

s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu. Il faut dès lors reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du

- 7 - bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 140 III 598 consid. 3.2 et les réf. cit.). Cela s'applique également en cas de bail commun d'un logement de la famille (ATF 145 III 281 consid. 3.4.2 et 3.5.2). Ainsi, lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (ATF 142 III 782 consid. 3.1.4 ; ATF 140 III 598 consid. 3.2 ; ATF 138 III 737 consid. 2 ; ATF 137 III 455 consid. 3.5). 3.2 En l'espèce, seule A.P. _____ a fait recours contre l'ordonnance d'expulsion, B.P. _____ n'ayant pas été mentionné ni n'ayant signé l'acte de recours, il faut considérer qu'il ne s'est pas manifesté alors qu'ils étaient tous deux titulaires du bail. Au demeurant, la recourante n'a pas dirigé son acte de recours contre son époux, comme elle aurait dû le faire conformément à la jurisprudence précitée si celui-ci n'entendait pas contester la décision à ses côtés. Le recours doit dès lors déjà être rejeté pour défaut de légitimation active. 4. A supposer que les locataires auraient agi ensemble, le recours aurait de toute manière dû être rejeté car manifestement mal fondé. 4.1 La recourante, non assistée, indique dans son recours qu'elle a rencontré des difficultés financières car son employeur ne lui a pas versé de salaire durant trois mois. Elle fait valoir qu'elle s'est acquittée des loyers en retard et qu'elle est actuellement à jour. Elle a en outre ajouté faire face à un souci de santé. 4.2 4.2.1 La procédure de protection en cas clair prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la

- 8 - situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; Message du 28 juin 2006 du Conseil fédéral relatif au code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 6959 ch. 5.18). Elle 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 procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas remplie (al. 3 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; parmi d'autres : CACI 19 octobre 2023/426 consid. 3.1). Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure en cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.2.1). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections ; des allégations sans consistance et dénuées de tout fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide (TF 5A_645/2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.2, in RSPC 2012 p. 122 ; CREC 9 décembre 2016/492 ; Colombini, in JdT 2012 III 37 n. 63 et les réf. citées). Des arguments manifestement voués à l'échec – défenses de façade – ne suffisent pas à rendre non-clair un état de fait en soi établi (TF 5A_645/2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.2). 4.2.2 Aux termes de l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des

obligations] ; RS 220), 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

- 9 - 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 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). 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). 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 et al., *op. cit.*, n. 7.6 p. 1052). Dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b ; TF 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). 4.3 En l'espèce, l'avis comminatoire a été envoyé le 18 juin 2024 et contenait l'indication expresse du montant en souffrance, avec le détail des créances et des versements effectués. Il était ainsi suffisamment clair que les loyers des mois d'avril à juin 2024 étaient impayés, avec le solde

- 10 - des frais de chauffage, pour un total de 4'614 francs. L'avis comminatoire était assorti de la menace de résiliation du contrat de bail en cas de non-paiement dans un délai de 30 jours. Il ne ressort pas du dossier que la recourante ait payé l'entier de l'arriéré dans le délai imparti, conformément à l'art. 257d CO. Elle ne le soutient d'ailleurs pas. Elle se contente à cet égard d'expliquer qu'elle a eu des difficultés personnelles. Le fait que le locataire soit désormais à jour dans les paiements est irrelevante. Ainsi, les arguments avancés par la recourante ne permettent pas de dire que le cas n'est pas clair et de juger irrecevable la requête d'expulsion, dont les conditions d'admission sont remplies. 5. 5.1 En définitive, le recours doit être rejeté et l'ordonnance d'expulsion confirmée. 5.2 L'arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). 5.3 N'ayant pas été invitée à se déterminer, l'intimée n'a pas droit à l'allocation de dépens. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée.

- 11 - III. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires de deuxième instance, est exécutoire. La présidente : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - A.P. _____, personnellement, - M. Jacques Lauber (pour

T._____). 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 : - Madame la Juge de paix du district de Lausanne.

- 12 - La greffière :

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