

VD_GERICHTE JL25.004167 vom 22. April 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-04-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL25.004167

FR: VD_GERICHTE JL25.004167 du 22 avril 2025

IT: VD_GERICHTE JL25.004167 del 22 aprile 2025

Erwägungen

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 clairs 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). 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 porte sur l'expulsion et non sur la validité du congé en tant que telle (cf. art. 273 al. 1 CO). Au vu des loyers bruts des locaux concernés, la valeur litigieuse s'élève à 6'708 fr. (1'118 fr. x 6 mois), de sorte que seule la voie du recours est ouverte contre l'ordonnance d'expulsion en cause. Déposé en temps utile par une partie locataire qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

- 4 -

E. 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 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). 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).

E. 3.1

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 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, 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_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.1 ; TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées). La résiliation provoque l'expiration du bail et celle-ci

- 5 - fait naître, à la charge du locataire, l'obligation de restituer les choses louées conformément à l'art. 267 al. 1 CO (TF 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 7). Si en revanche l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et alii, *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). Une prolongation du bail est exclue de par la loi (art. 272a al. 1 let. a CO). Les motifs humanitaires peuvent, le cas échéant, être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (CACI 29 novembre 2022/586 ; CACI 28 février 2022/107 ; Lachat, op. cit., n. 7.6 p. 1052). Le sursis pour raisons humanitaires ne saurait être que relativement bref ; il ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b). Un délai d'un mois pour l'exécution forcée a été jugé admissible tant sous l'ancien droit que le nouveau droit (CREC 4 janvier 2023/1 consid. 3.2.3 ; CREC 30 novembre 2021/327 consid. 3.2.2 ; CREC 29 juin 2020/153 consid. 3.1 ; Guignard, *Procédures spéciales vaudoises*, Lausanne 2008, n. 3 ad art. 21 aLPEBL [loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme du 18 mai 1955, abrogée au 1er janvier 2011], p. 203 et les réf. cit.). Un délai de trois semaines a également été jugé admissible (CREC 26 juin 2024/164 consid. 9.1 ; CREC 10 juin 2021/169 consid. 3.2).

E. 3.2

En l'espèce, le recourant ne conteste pas n'avoir pas payé les loyers réclamés dans la sommation du 11 octobre 2024. Il expose au contraire les motifs pour lesquels il n'a pas payé l'arriéré de 2'336 francs. Il aurait arrêté de payer le loyer pour contraindre la bailleuse à lui rendre sa voiture. Pour peu qu'ils soient pertinents, ces motifs avancés pour la première fois en procédure de recours, sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

L'argumentation du recourant ne permet ainsi pas d'ébranler la

- 6 - motivation de l'ordonnance attaquée selon laquelle les conditions justifiant un congé extraordinaire selon l'art. 257d CO étaient réalisées au moment de la résiliation du contrat de bail. Quant aux difficultés financières et de santé invoquées par le recourant, elles ne sont pas à même de remettre à néant l'ordonnance d'expulsion, qui est fondée. Comme on l'a vu, lorsque le bail a été résilié pour non-paiement de loyer, la bailleuse peut demander l'expulsion sur la base de l'art. 267 al. 1 CO et aucune prolongation de bail ne peut être

accordée. Le juge ne peut pas tenir compte notamment de la situation personnelle, familiale et financière du locataire ou la situation sur le marché du logement (cf. art. 272 al. 1 let. c et e CO). Du reste, les motifs humanitaires pourront être avancés au stade de la procédure d'exécution forcée à venir. L'attention du locataire est toutefois d'emblée attirée sur le fait que l'ajournement de l'exécution forcée ne peut dépasser un mois dès la notification de l'ordonnance d'expulsion. Or, force est de relever que depuis la notification de l'ordonnance d'expulsion jusqu'au jour de la notification du présent arrêt, le locataire aura bénéficié d'un délai d'au moins un mois, sans compter que le bail a été résilié pour le 31 décembre 2024. Le principe de proportionnalité est d'ores et déjà respecté.

E. 4

En définitive, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté (art. 322 al. 1 in fine CPC) et l'ordonnance entreprise confirmée. Le présent arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (cf. art. 10 et 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; BLV 270.11.5]).

- 7 - 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'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. S. _____ - [...] (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 (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).

- 8 - 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 l'Ouest lausannois La greffière :

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