

VD_GERICHTE JX14.032107 vom 5. September 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-09-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JX14.032107

FR: VD_GERICHTE JX14.032107 du 5 septembre 2014

IT: VD_GERICHTE JX14.032107 del 5 settembre 2014

Erwägungen

E. 1

Par contrat du 10 mai 2011, la bailleresse B. _____ a remis en location, dès le 1er juin 2011, aux locataires V.A. _____ et F.A. _____ l'appartement de 4,5 pièces, no 27 avec cave sis au chemin [...] à Aigle . Il a été convenu que ce bail prendrait fin le 1er avril 2013 et que sauf avis de résiliation reçu quatre mois à l'avance, il serait renouvelé ensuite de plein droit de six mois en six mois. Le loyer mensuel net, échelonné, a été fixé à 1'665 fr. du 1er juin 2011 au 31 mars 2012 et à 1'750 fr. du 1er avril 2012 au 1er avril 2013.

L'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires s'élevait quant à lui à 220 fr. par mois. Par lettre recommandée adressée le 12 décembre 2013 aux locataires, la bailleresse a constaté que les loyers de l'appartement de novembre et décembre 2013 n'avaient pas été payés et leur a imparti un délai de trente jours pour s'acquitter du solde dû, avec la signification qu'à défaut de paiement dans ce délai le bail serait résilié. Faute de paiement intervenu dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis du 16 janvier 2014, résilié le bail en question pour le 28 février 2014 en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du - 3 - 30 mars 1911 ; RS 210). Les locataires n'ont toutefois pas quitté les lieux à cette date.

E. 2

Le 1er avril 2014, la bailleresse a adressé au Juge de paix du district d'Aigle (ci-après : la Juge de paix) une requête d'expulsion à l'encontre des locataires V.A. _____ et F.A. _____. Une audience s'est tenue le 17 juin 2014 devant la Juge de paix, à laquelle se sont présentées la bailleresse, par son conseil, et F.A. _____. Par ordonnance d'expulsion du 19 juin 2014, la Juge de paix a ordonné à V.A. _____ et F.A. _____ de quitter et rendre libre l'appartement en question pour le jeudi 31 juillet 2014, faute de quoi l'exécution forcée pourrait être ordonnée sur requête de la partie bailleresse. A l'appui de son ordonnance, elle a considéré que le contrat de bail avait été valablement résilié pour défaut de paiement de loyer et que l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

E. 3

Le recourant invoque en particulier les difficultés économiques de son employeur consécutives à un incendie qui auraient conduit à la diminution de son propre revenu, sa situation de père de deux jeunes enfants dont le dernier n'a que 18 mois, ainsi que les difficultés à se reloger. Il fait valoir qu'à la condition implicite de ne pas être expulsé avec les siens il entend reprendre le paiement de son loyer et discuter d'un rattrapage des arriérés. a) Selon l'art. 341 al. 1 CPC, le tribunal de l'exécution examine d'office le caractère exécutoire de la décision. L'art. 341 al. 3 CPC précise que, sur le fond, la partie contre laquelle l'exécution est requise ne peut alléguer que des faits qui se sont produits après la notification de la décision à exécuter, par exemple l'extinction de la dette, le sursis octroyé

par le créancier et la prescription ou la péremption de la prestation due, l'extinction et le sursis devant être prouvés par titres. Selon la jurisprudence, dans le cadre d'une expulsion pour retard dans le paiement du loyer selon l'art. 257d CO, des motifs humanitaires peuvent entrer en ligne de compte au stade de l'exécution forcée en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, 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 c. 2b). Sous l'ancien et le nouveau droit, un délai d'un mois pour l'exécution forcée a été jugé admissible (CREC 17 septembre 2013/314 c.3b ; CREC 8 mai 2013/149 c. 3d ; CREC 15 janvier 2013/10 c, 3d ; Guignard, in Procédure spéciales vaudoises, 2008, n. 3 ad art. 21 aLPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, abrogée au 1er janvier 2011], p. 203).

- 6 - b) En l'espèce, le recourant ne soutient pas, à juste titre, que des faits postérieurs à l'ordonnance ont éteint ou différé dans le temps son obligation de restituer les locaux en cause, ni que l'intimée aurait renoncé à l'exécution forcée. En outre, l'expulsion a été fixée au 26 septembre par avis du 12 août 2014, de sorte que le recourant et sa famille disposent matériellement d'un délai suffisant pour organiser et exécuter l'évacuation des locaux. Quant à la pénurie de logements, elle ne fait pas obstacle à l'exécution forcée dès lors que le bail a été résilié en janvier 2014 et que le recourant et sa famille auront ainsi bénéficié d'un délai de plus de six mois pour se reloger, avec la possibilité de faire appel, au besoin, à un service social. Sur le plan humanitaire, l'examen de la situation du recourant ne montre pas de circonstances si particulières que l'expulsion d'ici au 26 septembre serait disproportionnée et imposerait l'octroi d'un sursis, étant précisé que la recherche d'un arrangement avec l'intimée pour que celle-ci octroie un tel sursis n'entre pas dans la compétence de la cour de céans, ni du juge de l'exécution. Le principe de proportionnalité a donc été respecté dans le cadre de la procédure d'exécution.

E. 4

En définitive, le recours, mal fondé, doit être rejeté en application de l'art. 322 al. 1 CPC et la décision d'exécution forcée confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

- 7 - Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est rejeté. II. La décision est confirmée. III. Les frais judiciaires, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge du recourant V.A. _____. IV. L'arrêt motivé est exécutoire Le président : La greffière : Du 8 septembre 2014 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière :

- 8 - Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - M. V.A._____, - M. Mimoza Derri, aab (pour B._____. 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 : - Mme 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.