

VD_GERICHTE JX16.020797 vom 9. Juni 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-06-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JX16.020797

FR: VD_GERICHTE JX16.020797 du 9 juin 2016

IT: VD_GERICHTE JX16.020797 del 9 giugno 2016

Erwägungen

E. 1

Par contrat signé le 18 février 2013, F._____ et G._____ ont pris à bail un appartement de quatre pièces et une place de parc à la [...], à Morges, à partir du 1er mars 2013. Le loyer total brut était de 2'940 francs.

E. 2

Par lettre du 1er septembre 2015, les bailleurs S._____ et T._____ ont mis en demeure les locataires de payer dans les trente jours la somme de 9'220 fr., correspondant au solde du loyer du mois de juin 2015 et aux loyers des mois de juillet à septembre 2015. Il était précisé qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

E. 3

Par formules officielles envoyées sous plis recommandés le 6 octobre 2015, S._____ et T._____ ont résilié le bail avec effet au

- 3 - 30 novembre 2015 pour défaut de paiement de l'arriéré de loyers dans le délai comminatoire.

E. 3.1

F._____ et G._____ sollicitent une prolongation de délai au 1er juillet 2016 afin de libérer leur logement. Ils soutiennent qu'ils ont des sommes importantes à régler en relation avec un projet de construction immobilier et qu'ils ne peuvent s'acquitter des frais d'hôtel entre le 21 juin 2016, date de l'exécution forcée, et le 1er juillet 2016, date d'entrée dans leur nouveau lieu d'habitation.

- 5 -

E. 3.2

Aux termes de l'art. 337 CPC, si le tribunal qui a rendu la décision a ordonné les mesures d'exécution nécessaires, la décision peut être exécutée directement (al. 1). La partie succombante peut demander la suspension de l'exécution auprès du tribunal de l'exécution ; l'art. 341 est applicable par analogie (al. 2). Selon l'art. 341 CPC, le tribunal de l'exécution examine le caractère exécutoire d'office (al. 1). Il fixe à la partie succombante un bref délai pour se déterminer (al. 2). Sur le fond, la partie succombante peut uniquement alléguer que des faits s'opposant à l'exécution de la décision se sont produits après la notification de celle-ci, par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou la péremption de la prestation due. L'extinction et le sursis doivent être prouvés par titres (al. 3). Au stade de la procédure d'exécution, qui ne saurait être confondue avec une voie de remise en cause de la décision au fond, l'intimé ne peut revenir sur l'objet du litige puisque le jugement déploie autorité de

chose jugée. En conséquence, seul des faits survenus postérieurement au jour où le jugement a été rendu et faisant obstacle à son exécution peuvent être allégués par l'intimé. Il doit s'agir de faits dont la survenance a eu pour conséquence l'extinction, soit l'exécution correcte de la prétention à exécuter, par exemple l'extinction de la dette, le sursis octroyé par le créancier ou encore la prescription ou la péremption de la prestation due, l'extinction et le sursis devant être prouvés par titre et le fardeau de la preuve de ces objections incombant à la partie intimée à l'exécution (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 16 ad art. 341 CPC ; TF 5D_124/2015 du 18 mai 2016 consid. 2.3.3 et les réf. citées).

E. 3.3

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'ordonnance d'expulsion du 17 mars 2016 est définitive et exécutoire. Partant, les recourants ne sauraient remettre en cause cette décision sur le fond par des arguments autres que ceux tenant à l'extinction ou au report de l'expulsion. Il ressort de l'ordonnance d'expulsion que l'entier des arriérés de loyers n'a pas été réglé dans le délai comminatoire de trente jours de

- 6 - l'art. 257d CO. Les parties bailleuses étaient donc en droit, d'une part de résilier le bail moyennant un délai de congé d'un mois et de requérir l'expulsion des locataires dès lors que ceux-ci n'avaient pas quitté les locaux, d'autre part d'exiger la restitution des choses louées après la fin du bail (art. 267 al. 1 CO). Les recourants n'apportent pas la preuve de l'extinction ni du report de la prétention des parties bailleuses, soit le droit d'exiger la restitution des choses louées. Le paiement de la somme de 10'000 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite ne leur est d'aucun secours puisque le bail à loyer peut être résilié même si l'arriéré a finalement été payé après le délai comminatoire (TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4 ; ATF 127 III 548 consid. 4). 4.

E. 4

Le 22 janvier 2016, S. _____ et T. _____ ont saisi la Juge de paix d'une requête d'expulsion à forme de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), en concluant notamment à ce qu'ordre soit donné à F. _____ et G. _____ de libérer les lieux de tout occupant et de tout bien leur appartenant.

E. 4.1

Des motifs humanitaires peuvent entrer en ligne de compte au stade de l'exécution forcée dans le cadre de l'examen du caractère proportionné de cette mesure. Cependant, en tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée à ce titre ne doit être que relativement bref et 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 est jugé admissible tant sous l'ancien droit que le nouveau droit depuis le 1er janvier 2011 (CREC 28 juillet 2015/274 consid. 3c ; CREC 17 septembre 2013/314 consid. 3b ; CREC 8 mai 2013/149 consid. 3d ; CREC 15 janvier 2013/10 c. 3d ; Guignard, in Procédures 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 et les réf. citées).

E. 4.2

En l'espèce, on ne saurait considérer le motif invoqué, à savoir le fait de devoir loger à l'hôtel durant dix jours, comme un motif humanitaire, ce d'autant que rien n'indique que les recourants ne puissent pas loger chez des parents ou des amis. Par ailleurs, ceux-ci mentionnent expressément dans leur écriture complémentaire du 6 juin 2016 que leur

partenaire financier leur a libéré une « enveloppe » afin de percevoir un

- 7 - salaire mensuel anticipé, ce qui leur permettrait de couvrir les frais d'hôtel en question. En tout état de cause, il y a lieu de constater que le bail litigieux a été résilié le 6 octobre 2015 avec effet au 30 novembre 2015, que l'expulsion a été requise le 22 janvier 2016, que l'ordonnance d'expulsion a été rendue le 17 mars 2016, ordre ayant été donné aux locataires de quitter les locaux pour le 22 avril 2016, et que l'avis d'exécution forcée a été rendu le 23 mai 2016, ordre ayant été donné aux locataires de quitter les locaux pour le 21 juin 2016. Les locataires auront donc en tout bénéficié d'un délai de plus de huit mois pour quitter leur logement, de sorte qu'il n'y a aucune violation du principe de proportionnalité qui commanderait de reporter encore l'expulsion. 5. Il résulte de ce qui précède que le recours, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et l'avis d'exécution forcée confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, réduits à 100 fr. en application du principe d'équivalence, dès lors que les locataires ne demandent qu'une prolongation de dix jours pour quitter les locaux litigieux (art. 70 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. N'ayant pas été invités à se déterminer, les intimés n'ont pas droit à des dépens. 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.

- 8 - II. La décision est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des recourants F._____ et G._____, solidairement entre eux. IV. L'arrêt est exécutoire. La vice-présidente : La greffière : 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. F._____ - Mme G._____ - M. Pierre-Yves Zurcher, aab (pour S._____ et 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).

- 9 - Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Juge de paix du district de Morges La greffière :

E. 5

L'audience de conciliation a eu lieu le 17 mars 2016. Seul le représentant des parties bailleuses était présent.

E. 6

Par ordonnance du 17 mars 2016, la Juge de paix a ordonné à F._____ et G._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 22 avril 2016 à midi les locaux litigieux (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux

(II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté les frais judiciaires et les dépens (IV à VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII). Le premier juge a retenu que l'entier de l'arriéré de loyers n'avait pas été payé dans le délai comminatoire de trente jours, que le congé était donc valable et qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC permettant l'application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC. En droit : 1. L'appel est irrecevable contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC), qui peuvent donc faire l'objet d'un recours (art. 319 let. a CPC). Les mesures d'exécution étant rendues en procédure

- 4 - sommaire (art. 339 al. 2 CPC), le recours doit être formé dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 2 CPC). Le recours est de la compétence de la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]) dans une composition à trois juges (JdT 2011 III 44). En l'espèce, déposé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), à savoir par des locataires risquant d'être expulsés de leur logement, le recours est recevable en la forme. 2. Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2e éd., 2013, n. 1 ad art. 320 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 (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz, Commentaire de la LTF, 2e éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF, p. 1117). 3.

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