

VD_GERICHTE XZ13.035104 vom 21. November 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-11-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ13.035104

FR: VD_GERICHTE XZ13.035104 du 21 novembre 2013

IT: VD_GERICHTE XZ13.035104 del 21 novembre 2013

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL XZ13.035104-132082 387 CHAMBRE D E S RECOURS CIVIL E _____ Arrêt du 21 novembre 2013

_____ Présidence de M. WINZAP, président Juges : MM. Giroud et Colelough Greffière : Mme Robyr ***** Art. 266a ss CO; 257, 321 al. 2 CPC Statuant à huis clos sur le recours interjeté par A.L. _____ et B.L. _____, à Glion, locataires, contre le jugement rendu le 30 septembre 2013 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant les parties recourantes d'avec N. _____, à Gland, bailleresse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit : 854

- 2 - En fait : A. Par jugement du 30 septembre 2013, dont les motifs ont été envoyés aux parties pour notification le 8 octobre suivant, la Présidente du Tribunal des baux a ordonné aux intimés B.L. _____ et A.L. _____ d'immédiatement quitter et rendre libre le studio qu'ils occupent dans l'immeuble sis ruelle de [...], à [...] (I), dit qu'à défaut pour les intimés de quitter volontairement ces locaux dans un délai de vingt jours dès décision définitive, l'huissier du Tribunal des baux est chargé sous la responsabilité de la présidente du Tribunal des baux de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleresse, 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 du Tribunal des baux (III), rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V). En droit, le premier juge a retenu que les résiliations de bail notifiées par la bailleresse étaient valables, que le bail avait ainsi pris fin le 31 juillet 2013 et que les locataires occupaient depuis lors l'appartement sans droit. Le premier juge a admis l'application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC dès lors que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC. B. Par acte du 17 octobre 2013, B.L. _____ et A.L. _____ ont recouru contre ce jugement en concluant à sa réforme en ce sens qu'un délai à fin 2014 leur est accordé pour quitter leur studio, temps nécessaire pour qu'ils trouvent un nouveau logement. C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

- 3 - 1. Par contrat de bail à loyer du 5 août 1997, N. _____ a remis en location à B.L. _____ un studio sis à la ruelle de [...], à [...]. Le contrat a été conclu pour une durée initiale limitée du 5 août 1997 au 31 juillet 1998, le bail se renouvelant par la suite aux mêmes conditions d'année en année sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre partie donné et reçu au moins deux mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel a été fixé à 500 fr. par mois. B.L. _____ et A.L. _____ se sont mariés le 8 mai 2009, de sorte que le studio est devenu leur logement de famille. 2. N. _____, représentée par l'agent d'affaires breveté Julien Greub, a résilié le bail à loyer du studio pour le 31 juillet 2013 sur formule officielle du 8 avril 2013, envoyée sous plis recommandé à chacun des

locataires. Ces plis n'ont pas été réclamés. Le 30 mai 2013, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de La Riviera–Pays-d'Enhaut a informé la bailleresse n'avoir reçu aucune requête en contestation de congé ou en prolongation de bail. 3. Le 5 août 2013, N._____ a saisi le Tribunal des baux d'une requête en cas clair (art. 257 CPC) tendant à l'expulsion d'B.L._____ et A.L._____. Une audience a eu lieu le 30 septembre 2013, lors de laquelle les locataires ont critiqué l'état du studio et l'attitude de la bailleresse, tout en admettant n'avoir pas ouvert de procédure en contestation de la résiliation ou en prolongation du bail. En droit :

- 4 - 1. a) L'art. 308 al. 1 et 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales et incidentes de première instance pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins. En l'espèce, les recourants souhaitent bénéficier d'un délai à fin 2014 pour quitter le studio qu'ils ont pris à bail. Dans un tel cas, la valeur litigieuse se calcule en fonction de la prolongation sollicitée, qui est de 17 mois (août 2013 à décembre 2014). Le loyer mensuel contractuel étant de 500 fr., la valeur litigieuse n'atteint pas 10'000 fr., si bien que c'est la voie du recours qui est ouverte (art. 308 al. 2 et 319 al. 1 let. a CPC; cf. Colombini, Quelques questions liées à la procédure d'expulsion, in JT 2011 III 83 ch. 1 ; CREC 7 août 2013/262; CREC 6 avril 2011/24). b) Le délai pour l'introduction du recours est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, la bailleresse a requis l'application de la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai de recours n'est que de dix jours. Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable à la forme. 2. Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et 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 (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 12 ad art. 319 CPC, p. 1504). 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.

- 5 - 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 5 et 6 ad art. 320 CPC, p. 1276; Corboz et alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97, p. 941). 3. Les recourants ne contestent pas la résiliation de leur bail ni le principe de l'expulsion. Ils sollicitent uniquement un délai supplémentaire à fin 2014 pour libérer les locaux, faisant valoir que leurs recherches pour trouver un nouveau logement sont pour l'heure restées infructueuses au vu du marché immobilier et de leurs ressources. a) L'art. 266a al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) prévoit que, lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus. S'agissant d'une habitation, un délai minimum de trois mois doit être observé (art. 266c CO). Le congé donné par le bailleur doit être communiqué sur une formule agréée par le canton, qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l al. 2 CO), et transmis séparément au locataire et

à son conjoint (art. 266n CO). Avec le premier juge, il faut constater que le congé donné par la partie bailleuse pour le 31 juillet 2013 respecte les conditions précitées, dès lors qu'il a été communiqué sur formule officielle aux deux conjoints séparément, avec un délai de trois mois pour le terme convenu contractuellement. Par ailleurs, les locataires n'ont pas contesté le congé ni requis la prolongation du bail. Celui-ci a ainsi pris fin le 31 juillet 2013 et les locataires étaient tenus de restituer la chose à cette date (art. 267 al. 1 CO), ce qu'ils n'ont pas fait. La décision attaquée doit par conséquent être confirmée sur la question de l'expulsion.

- 6 - b) Les dispositions de droit fédéral touchant le bail ne prennent pas en compte des motifs humanitaires, si bien que le juge chargé de les appliquer ne peut pas non plus le faire (arrêt TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006, c. 3.2.1). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. 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). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme], p. 196 et références). La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a considéré dans plusieurs arrêts que cette jurisprudence conservait toute sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175). En l'espèce, les recourants n'ont pas demandé la prolongation du bail, mesure précisément prévue pour remédier aux conséquences pénibles résultant de la fin du contrat et pour permettre au locataire de disposer de plus de temps pour trouver une solution de logement. La résiliation du bail a été envoyée aux locataires le 8 avril 2013 pour le 31 juillet 2013. Par jugement du 30 septembre 2013, envoyé le 8 octobre suivant, les locataires ont été sommés de quitter et rendre libre le studio loué dans un délai de vingt jours dès décision définitive. Les recourants ont ainsi eu plus de cinq mois pour chercher un nouveau logement. Au vu de ce qui précède et de la jurisprudence rendue en la matière, le délai de vingt jours imparti par le premier juge apparaît suffisant. Les arguments soulevés par les recourants – situation du marché immobilier et ressources financières – ne constituent pas des circonstances exceptionnelles qui justifient l'octroi d'un sursis dans l'exécution de la décision.

- 7 - Il convient par ailleurs de noter que, par leur recours, les locataires ont en définitive obtenu un délai supplémentaire à leur départ du studio loué. 4. Il s'ensuit que le recours doit être rejeté dans la procédure de l'art. 322 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des recourants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée n'ayant pas procédé, il ne sera pas alloué de dépens. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des recourants B.L. _____ et A.L. _____, solidairement entre eux. IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

- 8 - Le président : La greffière : Du 21 novembre 2013 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. 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 : - Mme et M. A.L. _____ et B.L. _____, - M. Julien Greub, aab (pour N. _____). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 8'500 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).

- 9 - 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 Présidente du Tribunal des baux. La greffière :

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