

VD_FINDINFO HC / 2012 / 716 vom 16. November 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-11-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___716

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 716 du 16 novembre 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 716 del 16 novembre 2012

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, NOTIFICATION PAR VOIE OFFICIELLE, DÉBAT DU TRIBUNAL | 257d CO, 141 al. 2 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance prononçant une expulsion pour défaut de paiement de loyer. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 43; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, le loyer mensuel s'élevant à 800 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Interjeté dans les dix jours s'agissant d'une procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est dès lors recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, *ibid.*, p. 135). Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, *op. cit.*, JT 2010 III 136-137). Il appartient à l'appelant de démontrer si ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, *op. cit.*, JT 2010 III 136-137; JT 2011 III 43 c. 2).

E. 3

L'appelant se plaint en premier lieu de n'avoir pas été régulièrement convoqué à l'audience devant le premier juge et de n'avoir ainsi pas pu se « défendre ». Ce grief est infondé. Il

résulte en effet des pièces au dossier que l'appelant a été personnellement cité à comparaître à l'audience du 28 septembre 2012 par pli recommandé à son adresse. Celui-ci n'a cependant pas été réclamé par son destinataire dans le délai de garde et a été retourné à la Justice de paix. A réception du pli venu en retour, la Juge de paix a écrit à l'intéressé par courrier A, en lui signalant ce qui précède et en l'invitant à venir chercher au greffe, dans un délai de 48 heures, l'acte le concernant, à défaut de quoi la notification de l'acte interviendrait par publication officielle. L'appelant ne s'étant pas manifesté, la publication de l'avis a eu lieu dans la Feuille des avis officiels du 14 septembre 2012. On doit ainsi considérer que l'intéressé a été régulièrement assigné à l'audience et qu'il ne saurait invoquer une quelconque irrégularité à cet égard.

E. 4

L'appelant soutient ensuite que les retards dans le paiement de son loyer ne lui sont pas imputables, dans la mesure où « ce sont les services sociaux qui s'en occupent ». Pour autant qu'il soit compréhensible, ce grief est tout aussi infondé. On ne voit pas quels seraient les services sociaux concernés. En effet, le bail litigieux est un contrat de sous-location passé entre l'appelant et R._____. Rien au dossier ne laisse penser que le loyer devait être acquitté par un tiers. Au contraire, le contrat de bail dispose explicitement que le loyer est payable par le sous-locataire au moyen des bulletins de versement qu'il recevrait 10 à 15 jours avant chaque échéance; en outre, la mise en demeure du 21 mars 2012 a été adressée à l'appelant personnellement et il résulte de la lettre du Service financier de l'intimée du 23 mai 2012 que c'est bien l'appelant qui a reçu les nouveaux bulletins de versement à utiliser, remplaçant les éventuels bulletins de versement encore en sa possession, « désormais caducs ». Pour le surplus, la procédure suivie par l'intimée pour mettre un terme au contrat de sous-location litigieux est conforme à la loi. Les conditions d'une résiliation extraordinaire, pour défaut de paiement, étant en l'occurrence remplies (cf. art. 257d CO), c'est à juste titre que le premier juge a donné suite à la requête d'expulsion, en procédure de cas clair, de la partie bailleuse.

E. 5

Il s'ensuit que, manifestement infondé, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée. Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelant, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). N'ayant pas été invitée à se déterminer, l'intimée n'a pas droit à des dépens.

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