

## VD\_GERICHTE JL11.010258 vom 28. Juli 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-07-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL11.010258](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL11.010258)

FR: VD\_GERICHTE JL11.010258 du 28 juillet 2011

IT: VD\_GERICHTE JL11.010258 del 28 luglio 2011

### Volltext

TRIBUNAL CANTONAL 180 CO UR D'APPEL CIVIL E

\_\_\_\_\_ Arrêt du 28 juillet 2011 \_\_\_\_\_

Présidence de M. COLOMBINI, président Juges : M. Krieger et Mme Charif Feller Greffier : Mme Sottas \*\*\*\*\* Art. 257d CO; 317 al. 1 CPC Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par N.\_\_\_\_\_, à Bussigny-Lausanne, intimée, contre l'ordonnance rendue le 30 mai 2011 par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec Z.\_\_\_\_\_, à Villars-Ste-Croix, et R.\_\_\_\_\_, à Villars- Ste-Croix, requérants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit : 1104

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 30 mai 2011, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à N.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le 1er juillet 2011 les locaux occupés dans l'immeuble sis à Bussigny, rue de l'Industrie 1 (appartement de trois pièces et demie au 1er étage) (I), arrêté les frais judiciaires à 250 fr., qui sont compensés avec l'avance de frais des parties bailleuses (II), mis les frais à la charge de la partie locataire (III) et dit qu'en conséquence N.\_\_\_\_\_ remboursera à Z.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_ leur avance de frais à concurrence de 250 fr. et leur versera la somme de 400 fr. à titre de dépens. En droit, le premier juge a considéré que, faute de paiement de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire, les bailleurs ont résilié le 19 janvier 2011 le bail les liant avec N.\_\_\_\_\_ avec effet au 28 février 2011. Il a relevé que la locataire a contesté en temps utile la résiliation devant la Commission de conciliation, sans invoquer un quelconque motif d'annulabilité mais uniquement des accords tacites, sans autres précisions. Une prolongation de bail n'étant pas possible en cas de demeure du locataire, il a donc retenu que le congé était valable. Il a en outre relevé que la locataire a déclaré lors de l'audience du 12 mai 2011 ne pas être opposée à quitter les lieux, mais avoir besoin d'un délai au 30 septembre 2011. Il a enfin considéré qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), permettant de faire application de la procédure sommaire. B. Par acte du 14 juin 2011, N.\_\_\_\_\_ a recouru contre cette ordonnance, concluant avec suite de dépens à l'admission de l'appel (I), à la réforme de l'ordonnance attaquée en ce sens que la requête en expulsion des intimés du 14 mars 2011 est déclarée irrecevable et subsidiairement rejetée (II), à la réforme de la décision attaquée en ce sens que le congé est déclaré comme nul (III), subsidiairement à la conclusion II, à la réforme de l'ordonnance attaquée en ce sens que le

- 3 - congé litigieux est annulé (IV), plus subsidiairement encore à l'annulation de l'ordonnance attaquée et au renvoi de la cause à un autre Juge de paix que celui qui a statué le 30 mai 2011. L'appelante a produit une copie du permis de séjour de son mari [...], mentionnant la [...] à Bussigny comme lieu de domicile. Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer. Suite à un courrier du représentant des intimés du 22 juin 2011, la juge déléguée a précisé, le 24 juin 2011, que les appels bénéficient de l'effet suspensif de par la

loi (art. 315 al. 1 et 3 CPC). C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance querellée, complétée par les pièces du dossier : N.\_\_\_\_\_ est locataire d'un appartement de trois pièces et demie au 1er étage de l'immeuble sis à la [...] à Bussigny, pour un loyer mensuel de 1'000 francs. Ces locaux sont la propriété des bailleurs Z.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_. Le 10 décembre 2011, les bailleurs ont réclamé le paiement de 4'000 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1er septembre 2010 au 31 décembre 2010. A défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Cette mise en demeure a été remise à la locataire le 16 décembre 2010. Le 19 janvier 2011, faute de paiement dans le délai comminatoire, les bailleurs ont résilié le bail pour le 28 février 2011. Le 1er février 2011, la locataire s'est acquittée en main de l'Office des poursuites de la somme de 4'703 fr. 30.

- 4 - Le 3 février 2011, la locataire, invoquant des accords tacites, a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer en concluant à l'annulation du congé. La commission a suspendu le 16 mars 2011 l'examen de la requête dans l'attente de l'issue de la procédure d'expulsion. La locataire a déclaré, lors de l'audience du 12 mai 2011 devant le juge de paix, ne pas s'opposer à quitter les locaux, mais avoir besoin d'un délai au 30 septembre 2011. Elle a produit une copie de l'arrêt de la Chambre des recours [...] c. [...] rendu le 1er avril 2011 (CREC I du 1er avril 2011/120). En droit : 1. a) L'ordonnance contestée a été rendue le 30 mai 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du 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 83; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

- 5 - En l'espèce, le loyer mensuel s'élevant à 1'000 fr., la valeur litigieuse est donc, eu égard aux principes énoncés, supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel (art. 308 al. 2 CPC). c) Pour déterminer quel est le délai d'appel (dix ou trente jours), il est nécessaire de qualifier la procédure dans laquelle la décision attaquée a été rendue. Si la procédure sommaire était applicable, le délai est de dix jours selon l'art. 314 al. 1 CPC; si elle ne l'était pas, le délai est de trente jours selon l'art. 311 al. 1 CPC. Selon l'art. 248 CPC, la procédure sommaire s'applique aux cas prévus par la loi, aux cas clairs, à la mise à ban, aux mesures provisionnelles et à la juridiction gracieuse. L'expulsion ne figure également pas au nombre des affaires pour lesquelles l'art. 250 CPC prévoit la procédure sommaire. Il peut en revanche s'agir d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC, ce qui signifie que le délai d'appel serait en principe de dix jours, dès lors que la procédure sommaire serait applicable. En l'espèce, bien que le premier juge ait retenu l'existence d'un cas clair, il n'a pas adapté dans son ordonnance le délai (d'appel ou de recours) puisque l'indication des voies de droit mentionne un délai de trente jours. Le 8 juin 2011, le premier juge, interpellé par le conseil des bailleurs, a toutefois rectifié, en application de l'art. 334 CPC, son erreur de plume, faisant ainsi partir un nouveau délai d'appel de dix jours qui doit être considéré comme respecté par la locataire (ATF 135 III 374 p. 376; ATF 117 Ia 421 c. 2a p. 422; Staehelin, in

Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO),

Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], 2010, n. 27 ad art. 238 CPC p. 1359).

L'appel, interjeté en temps utile, est ainsi recevable. 2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle

- 6 - librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, t. II, 2è éd., n. 2399 p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office: elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396 p. 435; Spühler, Basler Kommentar, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel"). 3. L'appelante invoque la nullité du congé litigieux de l'appartement qui constituerait un logement familial. a) Aux termes de l'art. 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves. Les parties sont cependant tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le principe d'instruction ainsi posé n'est pas une maxime officielle absolue, mais une maxime inquisitoire sociale dont le but est de protéger la partie réputée la plus faible et d'assurer l'égalité des parties, ainsi que d'accélérer la procédure. C'est dire que le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position. En revanche, s'il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des pièces, il n'est tenu de s'assurer que les allégations et offres de preuve sont complètes que s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. L'initiative du juge ne va pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner leurs moyens de preuve et de les présenter. La maxime inquisitoire prévue par le droit du bail ne permet pas d'étendre à bien plaisir l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles (ATF 125 III 231 c. 4a p. 238). Au surplus, la maxime inquisitoire sociale ne modifie pas la répartition du fardeau de la preuve (TF 4C.441/2006 du 23 mars 2007, c. 4.3.1). En l'espèce, le premier juge n'a pas manqué à son devoir d'instruction d'office, dès lors qu'il n'avait pas de motif objectif de penser que l'on était cas échéant en présence d'un logement familial. Cela

- 7 - d'autant plus que l'appelante était assistée d'un mandataire professionnel lors de l'audience du 12 mai 2011, étant rappelé que des exigences plus élevées sont posées quant aux devoirs des parties assistées d'un avocat (Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, n. 6a ad art. 11 LTB et réf.; TF 4A\_519/2010 du 11 novembre 2010, in RSPC 2011 p. 98). L'appelante n'a en effet pas soulevé le moyen tiré de l'absence de notification à l'époux, ni même indiqué que le logement serait un logement de famille. Par ailleurs, le bail à loyer initial, apparemment repris par les nouveaux propriétaires lors de l'acquisition de l'immeuble en 2007, n'indique pas le nombre d'occupants. b) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuves 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. Il appartient à l'appelant de démontrer que 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 (JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées). La doctrine est divisée sur le point de savoir si la maxime inquisitoire, applicable en matière de résiliation de bail (art. 243 al. 2 et 247 al. 2 CPC) est applicable également en appel, et si des faits et moyens de preuves nouveaux sont

dès lors admissibles en deuxième instance, même si les conditions restrictives de l'art. 317 al. 1 CPC ne sont pas réalisées. Certains auteurs considèrent que l'art. 229 al. 3 CPC devrait s'appliquer par analogie. Cette opinion se fonde essentiellement sur le Message du Conseil fédéral, qui affirme que la maxime inquisitoire, lorsqu'elle est prévue notamment dans certains cas de procédure simplifiée ou sommaire, doit s'appliquer aussi en appel (FF 2006 p. 6982). Le Message se réfère toutefois à des règles sur les novas en deuxième instance très différentes de celles retenues par les chambres. L'art. 317 al. 1 CPC finalement adopté ne contient pas de règle élargissant la possibilité d'invoquer des faits ou preuves nouveaux dans les cas soumis à la

- 8 - maxime inquisitoire, contrairement à la règle résultant en première instance de l'art. 229 al. 3 CPC. On ne saurait y voir une lacune de la loi et l'on doit bien plutôt admettre qu'il s'agit d'un silence qualifié impliquant qu'en appel les novas seront soumis au régime ordinaire. Les parties peuvent toutefois faire valoir que le juge de première instance a violé la maxime inquisitoire en ne prenant pas en considération certains faits (JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées). L'appelante a produit une nouvelle pièce en deuxième instance, à savoir une copie du permis C de son époux. Elle n'explique toutefois pas les raisons pour lesquelles elle n'aurait pas été en mesure de produire ce document devant le premier juge, cette pièce étant manifestement antérieure à l'audience du 12 mai 2011 et à l'ordonnance du 30 mai 2011. Compte tenu de la maxime inquisitoire sociale prévalant en matière de bail (cf. Hofmann/Lüscher, Le code de procédure civile p. 196 s. par renvoi de Lachat, in Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, n. 34 p. 190), elle est par conséquent irrecevable. Cela vaut même si l'on est en l'espèce en présence d'une norme de droit fédéral impératif (art. 266o CO) et qu'au regard de la doctrine et de la jurisprudence en la matière, l'expulsion prononcée à l'égard d'un seul des deux occupants d'un appartement familial est en principe nulle (SJ 200 I 6 c. 2; Weber, in Basler Kommentar, n. 1, 6, 7 et 8 ad art. 266o CO). Sur la base des pièces au dossier de première instance, l'existence d'un logement familial n'est pas établie. c) Au demeurant, à supposer recevable, la copie du permis C de l'époux de l'appelante indique uniquement qu'un dénommé [...] est domicilié [...] à Bussigny, soit à la même adresse que les locaux loués. La pièce n'établit pas, même si le nom de famille est semblable à celui de l'appelante, qu'il s'agirait de son mari. Ce pourrait aussi bien être son frère ou un autre membre de sa famille. On ignore tout autant, le permis de séjour n'étant pas daté et devant avoir été établi, par déduction, en 2007, si [...] est toujours domicilié [...], étant observé que l'art. 169 CC est inapplicable lorsque le conjoint a quitté le domicile définitivement ou pour

- 9 - une certaine durée (ATF 136 III 257; ATF 114 II 396, JT 1990 I 261). La preuve de ce que l'appartement litigieux constitue un logement de famille, qui incombe au locataire qui se prévaut de la nullité de la résiliation (Barrelet, in Bohnet/Montini, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 4 ad art. 266n CO), n'est de toute manière pas rapportée en l'espèce. d) Pour le surplus, selon l'art. 266n CO, le congé donné par le bailleur doit être communiqué séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré. Le congé qui ne satisfait pas à cette condition est nul (art. 266o CO). Il est admis que si, en cours de bail, le locataire déplace le logement de la famille, il est tenu d'en faire part au bailleur. Il s'agit là d'une obligation accessoire du locataire. Le principe de la bonne foi, ancré à l'art. 2 al. 1 CC, s'applique à l'ensemble des domaines du droit. L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Il peut y avoir abus de droit lorsqu'une personne adopte un comportement contradictoire ("venire contra factum proprium") (TF

4A\_656/2010 du 14 février 2011 c. 2.4 et 2.5), ou dans l'hypothèse où le locataire tait sciemment son mariage pour invoquer ensuite la nullité de la résiliation en vue de retarder le plus possible son expulsion des locaux (Barrelet, op. cit., n. 10 ad art. 266n CO). e) L'appel doit être rejeté sur ces points. 4. S'agissant des autres griefs, l'appelante admet elle-même qu'elle ne s'est acquittée du loyer du mois de décembre que le 1er février 2011, soit après l'échéance du délai comminatoire de trente jours échéant le 17 janvier 2011, et avec un retard de quatorze jours. L'arrêt de la Chambre des recours [...] c. [...], auquel se réfère l'appelante, n'est pas transposable au cas d'espèce quant au montant de 1'000 fr. qui aurait été payé en temps utile. En effet, les sommations en cause sont dans le cas présent sans équivoque quant aux périodes concernées. L'appel doit être rejeté sur ce point.

- 10 - 5. Par ailleurs, on ne voit pas qu'il y ait eu violation du droit d'être entendu dans le cas présent. Certes, le juge de l'expulsion doit trancher, à titre préjudiciel, la question de la validité du congé (Hohl, Procédure civile, t. II, 2010, n. 1432 p. 260). Si le congé est frappé d'inefficacité ou de nullité selon l'art. 266o CO parce qu'il ne respecte pas les conditions formelles des art. 266l à 266n CO, le locataire peut se contenter d'attendre que le juge de l'expulsion soit saisi par le bailleur pour soulever alors l'objection d'inefficacité ou de nullité du congé (cf. ATF 121 III 156 c. 1c/bb, cité in Hohl, op. cit., n. 1434 p. 261). En l'espèce, l'appelante s'est adressée à la Commission de conciliation par une requête en annulation de congé le 3 février 2011. Elle a invoqué des "accords tacites" et s'est déclarée à disposition pour une entrevue afin d'exposer à ladite Commission les faits ainsi que les documents justifiant sa position. Le premier juge, en ayant précisé que le fait d'invoquer des accords tacites ne constituait pas un motif d'annulabilité, a bien pris position sur cet argument en le rejetant. Conformément à la maxime inquisitoire sociale et en admettant, à bon droit, l'existence d'un cas clair (cf. Hohl, op. cit., n. 1657 p. 303 et nn. 1659 à 1664 p. 304), il ne lui appartenait pas d'interpeller l'appelante plus avant. Celle-ci aurait dû faire valoir devant le premier juge que l'appartement en cause constituait un logement familial. L'appel doit être rejeté sur ce point. 6. En conclusion, les moyens étant mal fondés, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance 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'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

- 11 - Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante. Par ces motifs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante N.\_\_\_\_\_. IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe à l'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe [...] à 1030 Bussigny-Lausanne. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière :

- 12 - Du 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 : - Me Jacques Micheli (pour N.\_\_\_\_\_), - M. Youri Diserens (pour Z.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_). La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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).

- 13 - 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.