

VD_GERICHTE JL13.046081 vom 2. April 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-04-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL13.046081

FR: VD_GERICHTE JL13.046081 du 2 avril 2014

IT: VD_GERICHTE JL13.046081 del 2 aprile 2014

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL13.046081-140123 173 CO UR D'APPEL CIVIL E

_____ Arrêt du 2 avril 2014 _____ Présidence de M. COLOMBINI, président Juges : M. Giroud et Mme Charif Feller Greffier : M. Elsig ***** Art. 74 al. 2 ch. 1, 257d al. 1 CO; 7 RULV; 59 al. 2 let. a, 257 al. 1, 317 al. 1 CPC Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par T._____, à Lausanne, contre la décision rendue le 18 décembre 2013 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec D._____, à Lausanne, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit : 1102

- 2 - En fait : A. Par décision du 18 décembre 2013, dont la motivation a été envoyée le 15 janvier 2014 pour notification, le Juge de paix du district de Lausanne a déclaré irrecevable la requête d'expulsion en procédure de cas clair déposée le 21 octobre 2013 par T._____ contre D._____ (I), fixé les frais judiciaires de première instance du requérant à 280 fr. (II), n'a pas alloué de dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV). En droit, le premier juge a considéré que l'on pouvait douter de la régularité de l'avis comminatoire, dès lors que celui-ci avait été envoyé le jour suivant l'échéance du loyer et que, partant, on ne se trouvait pas en présence d'un cas clair. Il a en outre relevé que D._____ avait déclaré vouloir quitter le logement litigieux à la fin décembre 2013, que les loyers étaient réglés à cette date et que T._____ entendait rénover l'appartement, éléments qui rendaient douteux l'intérêt de celui-ci à requérir l'expulsion du locataire. B. T._____ a interjeté appel le 23 janvier 2014 contre cette décision en concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens que l'expulsion de l'intimé D._____ est ordonnée, les frais judiciaires de première instance étant mis à la charge de l'intimé et le montant de 680 fr., représentant le remboursement de son avance et les dépens de première instance, lui étant alloué. Dans ses déterminations du 10 mars 2014, l'intimé a indiqué qu'il n'occupait plus le logement litigieux depuis le 6 janvier 2014. Il a produit trois pièces. Dans ses déterminations du 24 mars 2014, l'appelant a indiqué qu'il n'avait eu connaissance du nouveau bail conclu par l'intimé que par les déterminations de celui-ci du 10 mars 2014 et que la

- 3 - convention de sortie n'avait été signée qu'après le dépôt de l'appel, de sorte que le maintien de celui-ci se justifiait en raison du sort des frais judiciaires et des dépens. C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de la décision complétée par les pièces du dossier : Par contrat de bail à loyer du 11 décembre 2007, l'appelant T._____ a remis en location à l'intimé D._____ un appartement de deux pièces au troisième étage et une cave dans l'immeuble sis [...] à Lausanne. Conclu pour durer initialement du 15 janvier 2008 au 31 mars 2009, le bail devait se renouveler tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois avant l'échéance. Le loyer convenu, payable d'avance selon les art. 3 et 7 RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et

usages locatifs du canton de Vaud), s'élevait à 850 fr. par mois, plus 150 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. Par courrier recommandé du 1er juillet 2013, la gérante de l'immeuble a sommé l'intimé de s'acquitter, dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), de l'arriéré des loyers des mois de juin et de juillet 2013, par 2'000 francs, ainsi que de frais de rappels de 10 francs. L'intimé a versé le montant de 1'000 fr. le 31 juillet 2013. Par formule officielle du 16 août 2013, l'appelant a résilié le bail en cause avec effet au 30 septembre 2013. L'intimé a réglé le montant de 2'020 fr. le 2 septembre 2013.

- 4 - Le 21 octobre 2013, T. _____ a requis du Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion de l'intimé de l'appartement en cause en application de la procédure des cas clairs. A l'audience du 18 décembre 2013, les parties ont admis que les loyers étaient payés jusqu'au 31 décembre 2013 et l'intimé a déclaré vouloir quitter l'appartement en cause à cette date. Le 22 janvier 2014, l'intimé s'est plaint auprès de la gérante de l'immeuble du fait que le conseil de celle-ci avait refusé de le libérer au 31 décembre 2013 et requis la fixation à bref délai d'un état des lieux de sortie, dès lors que l'appartement n'était plus occupé depuis le 1er janvier 2014, ainsi que la libération de l'obligation de payer le loyer depuis cette date. Le 29 janvier 2014, les parties ont signé une convention de sortie de l'appartement en cause. En droit : 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. Lorsque l'appel porte sur le bien-fondé de la mesure d'expulsion, la valeur litigieuse est calculée selon le droit fédéral et est égale au moins à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (Lachat, *Le bail à loyer*, 2e éd., 2008, pp. 749 ss ; 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).

- 5 - En l'espèce, le litige porte sur la validité de la résiliation d'un bail prévoyant un loyer mensuel de 1'000 fr. par mois. En prenant en considération la période de protection de trois ans (art. 271a al. 1 let. e CO), la valeur litigieuse de première instance dépasse le montant de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. b) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, l'intimé 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 d'appel est de dix jours. Interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt, l'appel est recevable. 2. a) 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 (Jeandin, *CPC commenté*, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, *op. cit.*, n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250). b) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) 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 (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. Il

- 6 - 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 (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 c. 4.2.1 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 c. 3.1, SJ 2013 I 311 ; JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées). En l'espèce, les pièces produites par l'intimé sont postérieures à l'audience de première instance. Elles ne pouvaient donc être produites à cette audience, de sorte qu'elles sont recevables. 3. L'appelant soutient que, pour être payé à temps, le loyer du mois de juillet devait parvenir sur son compte le jour de l'échéance, soit le 30 juin 2013 au plus tard, alors que ce loyer n'a été réglé que le 2 septembre 2013. a) Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies: l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 c. 3; JT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 I 123 c. 2.1.2; ATF 138 III 620 c. 5.1.2). b) Selon l'art. 7 al. 1 RULV, le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire.

- 7 - La jurisprudence a précisé que, s'agissant d'une somme d'argent, la dette de loyer est portable (cf. art. 74 al. 2 ch. 1 CO). Le bailleur doit donc être en mesure de disposer de l'argent au plus tard le dernier jour du délai. Lorsque le locataire fait appel aux services de la poste, la situation du bailleur ne doit pas être plus mauvaise qu'en cas de paiement comptant. L'exécution n'a donc lieu en temps utile que si le mandat correspondant est donné suffisamment tôt, afin que la procédure de paiement soit terminée avant l'échéance du délai (ATF 119 II 232 c. 2, JT 1994 I 201 ; TF 4P.217/2002 du 19 décembre 2002 c. 2.4). Ce n'est que dans le cas où le bailleur, dans sa sommation, ordonne au locataire de verser l'arriéré de loyer sur un compte de chèque postal avec un bulletin de versement annexé qu'il suffit que le paiement soit effectué au bureau de poste avant l'échéance pour que le délai de paiement soit tenu pour respecté (ATF 124 III 145 c. 2a, JT 2000 I 220 ; TF 4P.217/2002 précité). c) Le point de savoir s'il convient d'appliquer la jurisprudence relative au délai comminatoire au paiement du loyer à l'échéance, considéré comme possible par le premier juge, a ainsi été tranché par le Tribunal fédéral et l'on doit en conséquence considérer que la situation juridique est claire sur ce point. L'appelant pouvait considérer, le 1er juillet 2013, que le loyer de ce mois était échu sans avoir été réglé et réclamer son paiement sous menace de résiliation du bail selon l'art. 257d CO. Le paiement de l'000 fr. dans le délai de sommation ne couvrait pas l'arriéré des deux mois de loyer valablement réclamés le 1er juillet 2013. Le versement du solde de l'arriéré n'est intervenu que le 2 septembre 2013, soit plus d'un ou deux jours après l'échéance du délai de sommation, ce qui excluait qu'au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit, ce délai puisse être considéré comme respecté (cf. ATF 120 II 31 ; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010). La résiliation de bail du 16 août 2013 était donc valable et l'expulsion pouvait être requise en application de la procédure des cas clairs, même si finalement l'arriéré a été réglé (cf. TF, arrêt du 27 février 1997 Cahiers du bail [CdB] 3/97, pp. 65 ss).

- 8 - 4. L'appelant fait grief au premier juge d'avoir considéré que son intérêt à obtenir l'expulsion de l'intimé était douteux pour le motif qu'il n'y avait plus d'arriéré de loyer, que l'intimé avait déclaré vouloir quitter les locaux au 31 décembre 2013 et que des travaux de rénovation allaient être effectués dans l'appartement litigieux. Selon l'art. 59 al. 1 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action, l'une de ces conditions étant que le demandeur ou le requérant ait un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). La doctrine et la jurisprudence ont précisé que celui qui fait valoir une prétention en justice doit démontrer qu'il a un intérêt digne de protection à voir le juge statuer sur celle-ci (Bohnet, CPC commenté, 2011, n. 89 ad art. 59 CPC, p. 174). En particulier, l'intérêt fait défaut lorsque en cours de procédure le défendeur s'exécute sans réserve (ATF 106 Ia 151 c. 1a, cité par Bohnet, op. cit. n. 90 ad art. 59 CPC, p. 175). En l'espèce, l'on ne saurait déduire de la simple déclaration de l'intimé à l'audience du 18 décembre 2013 qu'il entendait quitter les locaux litigieux le 31 décembre 2013 une exécution sans réserve de l'obligation de restituer les locaux. Partant, l'appelant avait toujours à cette date un intérêt digne de protection à requérir l'expulsion de l'intimé. Ce n'est qu'à la signature de la convention de sortie du 29 janvier 2014, soit postérieurement au dépôt de l'appel, que l'exécution de la prétention de l'appelant est intervenue, l'intimé n'ayant pas établi avoir restitué toutes les clés de l'appartement en cause à l'appelant et vidé celui-ci avant cette date, éléments constitutifs de la restitution d'un local (TF 4A_388/2013 du 7 janvier 2014 c. 2.1 et références ; TF arrêt du 1er février 1998, in Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht [mp] 4/98, p. 182 et références ; CREC I 19 mai 2010/265 c. 3 et références). L'appelant a ainsi perdu durant la procédure d'appel son intérêt à obtenir l'expulsion de l'intimé. En revanche, il a toujours un intérêt à ce qu'il soit statué sur les frais de la procédure d'expulsion.

- 9 - 5. Comme on l'a vu au considérant 3 ci-dessus, la requête d'expulsion aurait dû être admise en première instance. Les frais judiciaires de première instance, par 280 fr., doivent donc être supportés par l'intimé, partie succombante (art. 106 al. 1 CPC). Ces frais judiciaires ayant été avancés par l'appelant, l'intimé devra les lui rembourser (art. 111 al. 2 CPC) et lui verser en outre une indemnité de dépens de 400 fr., dès lors que l'appelant a été assisté par un mandataire professionnel. 6. En conclusion, l'appel doit être admis en tant qu'il n'est pas devenu sans objet et l'ordonnance réformée en ce sens que la requête d'expulsion est sans objet, que les frais judiciaires de première instance sont mis à la charge de l'intimé, et que celui-ci doit payer à l'appelant la somme de 680 fr. à titre de remboursement de son avance de frais et de dépens. Selon l'art. 107 al. 1 let. f CPC, le Tribunal peut s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation notamment lorsque la procédure est devenue sans objet et que la loi n'en dispose pas autrement. La doctrine a précisé en cas d'exécution par une partie des prétentions de l'autre, le tribunal peut tenir compte du sort qu'aurait vraisemblablement eu la cause si elle avait été continuée jusqu'au bout (Tappy, CPC commenté, n. 25 ad art. 107 CPC, p. 423). En l'espèce, les conditions de l'expulsion de l'intimé étaient réunies et celui-ci n'avait pas libéré les locaux en cause au moment où l'appel a été interjeté. Il convient en conséquence de mettre à sa charge les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]). Ces frais judiciaires ayant été avancés par l'appelant, l'intimé devra les lui rembourser et lui verser en outre des dépens de deuxième instance, fixés à 600 francs (art. 3 al. 2, 12 et 20 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile, RSV 270.11.6]).

- 10 - Par ces motifs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. L'appel est admis, en tant qu'il n'est pas devenu sans objet. II. L'ordonnance est réformée comme il suit : I. La requête d'expulsion est sans objet. II. Les frais judiciaires, arrêtés à 280 fr. (deux cent huitante francs), sont mis à la charge de D._____. III. D._____ doit verser à T._____ la somme de 680 fr. (six cent huitante francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais. IV. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'intimé. IV. L'intimé D._____ doit verser à l'appelant T._____ la somme de 700 fr. (sept cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier :

- 11 - Du 3 avril 2014 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : 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. Daniel Schwab (pour T._____), - M. D._____. La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure 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).

- 12 - Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Juge de paix du district de Lausanne. Le greffier :

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