

VD_GERICHTE JL14.036620 vom 8. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL14.036620

FR: VD_GERICHTE JL14.036620 du 8 janvier 2015

IT: VD_GERICHTE JL14.036620 del 8 gennaio 2015

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL14.036620-142101 7 CO UR D'APPEL CIVI L E

_____ Arrêt du 8 janvier 2015 _____

Présidence de M. COLOMBINI, président Juges : Mme Crittin Dayen et M. Perrot
Greffière : Mme Juillerat Riedi ***** Art. 257d CO Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par T._____, à Renens, intimé, et S._____, à Lausanne, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 4 novembre 2014 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant T._____ d'avec Q._____, à Lausanne, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit : 1104

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 4 novembre 2014, communiquée pour notification le 20 novembre 2014, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à T._____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 11 décembre 2014 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, Route [...] (Appartement no 11 de 4 pièces au 1er étage et une cave no 11) (I), arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (II), mis les frais à la charge de la partie locataire (III), dit qu'en conséquence la partie locataire remboursera à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui versera la somme de 400 fr. à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel (IV) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (V). En droit, le premier juge a retenu que faute de paiement dans le délai comminatoire de l'intégralité du montant de 3'624 fr. représentant les loyers des mois de mai et juin 2014, le congé signifié par la bailleresse à T._____ par avis recommandé du 16 juillet 2014 pour le 31 août 2014 était valable et que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272). B. Par acte du 27 novembre 2014, T._____ et S._____ ont formé appel contre cette ordonnance, concluant à l'annulation de celle-ci, de même qu'à l'annulation de la résiliation du bail, et à la répartition des frais entre les parties. C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier : 1. Par contrat de bail du 4 mars 1998, la bailleresse Q._____ a remis à bail au locataire T._____ un appartement de 4 pièces au 1er étage ainsi qu'une cave dans l'immeuble sis Route [...] à Lausanne pour un loyer mensuel de 1'722 fr., y compris un acompte pour chauffage et

- 3 - eau chaude de 130 fr. et d'un forfait pour le gaz de 12 francs. Ce contrat prévoit, à son article 9, que cet appartement est loué à l'usage exclusif de H._____ et S._____. Ces derniers ne sont toutefois pas indiqués comme titulaires du bail et n'ont pas signé le contrat. Depuis le 1er octobre 2011, le loyer mensuel s'élève à 1'812 fr., y compris un acompte de chauffage et d'eau chaude de 165 fr. et forfait pour le gaz de 12 francs. 2. Par courrier du 2 juin 2014 adressée sous pli recommandé à T._____, la bailleresse a sommé celui-ci de s'acquitter de la somme de 3'624 fr. correspondant au loyer des mois de mai et de juin 2014 dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d

al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220). Ce courrier n'a pas été réclamé par son destinataire dans le délai de garde postal. Le loyer du mois de mai 2014 a été payé par la partie locataire le 18 juin 2014. Par courrier recommandé du 16 juillet 2014, la bailleuse a notifié à T. _____ la résiliation du bail avec effet au 31 août 2014 pour non-paiement du loyer. A nouveau, ce courrier n'a pas été réclamé par son destinataire dans le délai de garde postal. Le loyer du mois de juin 2014 a été payé par la partie locataire le 22 juillet 2014. H. _____ et S. _____ n'ont pas libéré les locaux le 31 août 2014. 3. Par requête du 10 septembre 2014, la bailleuse, agissant par l'intermédiaire de son conseil, a conclu à l'expulsion des locataires avec effet immédiat, au besoin par le biais de l'exécution forcée.

- 4 - Une audience a eu lieu le 4 novembre 2014, à laquelle se sont présentés T. _____ et S. _____ pour la partie locataire et la bailleuse, par son conseil. Le 20 novembre 2014, T. _____ a donné procuration à S. _____ « pour prendre toute mesure utile en son nom dans cette affaire de remise en état des locaux », au motif qu'il devait souvent s'absenter à l'étranger. En droit : 1. a) L'art. 308 al. 1 et 2 CPC 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). En l'espèce, le loyer mensuel global du logement dont l'expulsion est requise s'élève à 1'812 fr., de sorte que la valeur litigieuse dépasse le montant de 10'000 francs. Partant, 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).

- 5 - En l'espèce, le premier juge a fait application de la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC). Une telle procédure étant sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours. c) La qualité pour recourir est une condition de recevabilité de l'appel. En principe, seules les parties à la procédure principale disposent de la qualité pour recourir, tout comme leurs successeurs à titre universel ou particulier, ainsi que les parties intervenantes ou appelées en cause (Jeandin, in *CPC commenté*, Bâle 2011, nn. 12-13 ad Intro. art. 308-334 CPC). Les tiers n'ont qualité pour recourir que si leurs intérêts juridiques sont touchés directement par la décision contestée (Reetz, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO]*, 2e éd., Zurich 2013, n. 35 ad rem. pré. art. 308-318 CPC ; Seiler, *Die Berufung nach ZPO*, Zurich 2013, n. 88, p. 49 ; Blickenstorfer, in *Schweizerische Zivilprozessordnung – Kommentar [DIKE-Komm. ZPO]*, Zurich/St Gall 2011, n. 86 ad rem. pré. art. 308-334 CPC ; Jeandin, loc. cit.). Le CPC prévoit notamment le recours du tiers contre une amende disciplinaire (128 al. 4 CPC), une sanction au sens de l'art. 167 CPC ou une décision d'exécution (art. 346 CPC), le recours de l'enfant capable de discernement contre le refus de son audition en droit matrimonial (art. 298 al. 3 CPC) ou encore le recours de l'expert pour contester la quotité de son indemnité (184 al. 3 CPC) (Kunz, *ZPO Rechtsmittel, Berufung und Beschwerde*, nn. 73 ss. ad rem. gén. ad. art. 308 ss CPC ; Reetz, loc. cit.). Cette liste n'est pas exhaustive (Kunz, loc. cit.), la qualité pour recourir pouvant également être reconnue au tiers astreint à produire des pièces, au témoin ou au conseil d'office qui entend contester la quotité de son indemnité, ou encore au tiers

touché par une mesure procédurale, en particulier lorsque la contrainte est exercée (Seiler, loc. cit. ; Reetz, loc. cit. ; Kunz, loc. cit. ; Blickenstorfer, loc. cit.). En droit du bail, la sous-location n'engendre pas de relations contractuelles directes entre le bailleur principal et le sous-locataire (ATF 120 II 112, JT 1995 I 202 ; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 579 ;

- 6 - Bise/Planas, in *Commentaire pratique – Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, n. 80 ad art. 262 CO). Conformément à la jurisprudence de la Cour de céans, on doit en déduire que, même si le prononcé d'expulsion lui est opposable (dans ce sens : Lachat, loc. cit., p. 580 et Bise/Planas, loc. cit., n. 85 ad art. 262 CO), le sous-locataire, qui n'est pas partie à la procédure d'expulsion, n'est pas touché dans ses intérêts juridiques, mais tout au plus dans ses intérêts de fait, par l'ordonnance d'expulsion (CACI 3 septembre 2014/461 ; CACI 19 septembre 2013/483 ; 2 mai 2012/204 c. 2b). En l'espèce, si le contrat de bail fait effectivement mention en son art. 9 que l'appartement est loué à l'usage exclusif de H._____ et S._____, ces derniers ne sont pas pour autant locataires, le contrat désignant exclusivement T._____ en qualité de locataire. L'appelante S._____ ne fait d'ailleurs pas état de l'existence d'un contrat de bail qui la lierait à la bailleuse. S'apparentant à une sous-locataire, elle a tout au plus un intérêt de fait à voir l'ordonnance d'expulsion annulée, et se voit dès lors dépourvue de la qualité pour recourir contre l'ordonnance attaquée. Ainsi, dans la mesure où l'appel est déposé par S._____, il est irrecevable. Pour sa part, le locataire T._____ a un intérêt juridique à faire appel, puisqu'il est partie au contrat de bail. Interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt, l'appel est recevable. 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 (Jeandin, loc. cit., 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 (idem, n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250).

- 7 - 3. a) L'art. 257d al. 1 CO prévoit que lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard à s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. Le délai comminatoire prévu par cette disposition commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 c. 3.1.3; ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, op. cit., p. 667; Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, n. 28 ad art. 257d CO). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (cf. notamment ATF 134 V 49; ATF 127 I 31; ATF 123 III 492). Il importe donc peu que le locataire soit souvent absent, voire même qu'il doive s'attendre à recevoir un avis comminatoire (TF 4A_451/20111 du 29 novembre 2011 c. 3.3). Celui qui est en retard dans le paiement de son loyer, quelle que soit la période de l'année, doit s'attendre à se voir notifier un avis comminatoire et ne peut plaider que le bailleur serait de mauvaise foi en notifiant un avis comminatoire durant la période des vacances (CREC 11 février 2014/53 c. 3 et la référence citée). La jurisprudence vaudoise réserve toutefois le cas de la preuve d'un empêchement majeur, tout en relevant

que l'absence du domicile ne constitue en principe pas un tel empêchement (CREC I 4 février 2010/69 et les références citées). Si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai (TF 4A_120/2014 du 19 mai 2014 c. 5. 1). La fiction de la notification à l'échéance du délai de garde suppose en outre qu'un avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres du destinataire et que ce document soit conséquemment arrivé dans la sphère d'influence de

- 8 - celui-ci (ATF 116 III 59 c. 1b). L'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres tant qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des agents postaux; il appartient à celui qui se prévaut de l'irrégularité de la notification, en particulier du défaut de remise dans sa boîte aux lettres d'un avis de retrait après présentation infructueuse, d'en rapporter la preuve (TF 4A_250/2008 du 18 juin 2008 c. 3.2.2 ; TF 1P.505/1998 du 28 octobre 1998 c. 2c, in SJ 1999 I p. 145). b) En l'espèce, l'appelant ne fait pas valoir une irrégularité de notification, mais se contente de faire état de ses nombreuses absences à l'étranger. En outre, si le bail fait effectivement mention en son art. 9 que l'appartement est loué à l'usage exclusif de H. _____ et S. _____, ces derniers ne sont pas locataires. Les notifications n'avaient donc pas à être également faites à ces derniers, qui apparaissent ici comme des sous-locataires dans une relation juridique qui les lie au locataire, non pas au bailleur. On relèvera encore que T. _____ n'a pas établi qu'il avait demandé à sa bailleresse depuis seize ans d'envoyer un double des courriers à S. _____, comme il l'allègue, ni que cette dernière la représentait auprès de la bailleresse. A ce dernier égard, la procuration spéciale du 20 septembre 2014 laisse d'ailleurs présumer que tel n'était pas le cas de manière générale. Dans ces circonstances, force est dès lors de constater que la résiliation du bail a été valablement donnée, les règles de la bonne foi n'étant d'aucun secours à l'appelant. 4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC, dans la mesure où il est recevable, et l'ordonnance confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

- 9 - Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif accordé à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant T. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens. 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, dans la mesure où il est recevable. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des appelants T. _____ et S. _____. IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à T. _____ et à S. _____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis à Lausanne, Route [...]. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière :

- 10 - Du 9 janvier 2015 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 : - M. T._____, - Mme S._____; - M. Thierry Zumbach (pour Q._____) 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). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Juge de paix du district de Lausanne.

- 11 - La greffière :

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