

VD_GERICHTE JL14.046626 vom 25. März 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-03-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL14.046626

FR: VD_GERICHTE JL14.046626 du 25 mars 2015

IT: VD_GERICHTE JL14.046626 del 25 marzo 2015

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail à loyer commençant le 20 mars 2014, H. _____ a sous-loué à C. _____ un appartement de 2.5 pièces meublé, sis [...], à [...]. Le contrat prévoyait qu'il était conclu pour une durée minimale de six mois et qu'il se terminait le 31 mai 2015. Il indiquait également que, sauf résiliation donnée et reçue par l'autre partie trois mois à l'avance pour l'échéance contractuelle, le bail se renouvelait tacitement pour une durée indéterminée, avec faculté de le résilier par lettre reçue par l'autre partie au moins trois mois à l'avance pour la fin de chaque mois.

- 4 - Le loyer mensuel brut s'élevait à 1'340 fr. par mois, soit 1'150 fr. à titre de loyer, 50 fr. à titre de frais accessoires perçus sur la base d'un décompte, et 140 fr. à titre de frais accessoires perçus à forfait. Il était également prévu que le locataire devait prendre en charge les frais d'abonnement de télédistribution par câble à hauteur de 27 fr. par mois, de connexion ADSL à hauteur de 49 fr. par mois, d'abonnement de téléphone fixe à hauteur de 25 fr. 35 par mois, ainsi que les frais de conversation téléphonique. Le locataire était en outre tenu au versement d'un montant de 420 fr. par mois, l'appartement étant loué meublé.

E. 1.2

L'appel est également dirigé contre la décision de la Juge de paix du 4 mars 2015 rejetant la demande de restitution de délai à forme de l'art. 148 CPC.

E. 1.2.1

Selon l'art. 149 CPC, le tribunal statue définitivement sur la restitution. En doctrine, la solution adoptée par le législateur est comprise en ce sens qu'une décision d'octroi ou de refus de restitution n'est jamais susceptible d'un recours immédiat, c'est-à-dire du recours qui est éventuellement recevable contre des décisions ou ordonnances d'instruction d'après l'art. 319 let. b ch. 2 CPC. Les auteurs admettent toutefois que cette décision peut être attaquée avec la décision finale intervenant plus tard, parce que, la procédure étant alors terminée par cette décision finale, la contestation n'entraîne plus aucun retard (TF 4A_281/2012 du 22 mars 2013 c. 1.1 ; CACI 25 août 2014/448 c. 1b ; Frei, Berner Kommentar, 2013 n. 11 ad art. 149 CPC ; Staehelin, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter- Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsg, 2e éd., 2013, n. 4 ad art. 149 CPC ; Staehelin/Staehelin/Grolimund, Zivilprozessrecht, 2e éd, 2013, n° 16a, p. 281 ; Tappy, CPC commenté, 2011, n. 12 ad art. 149 CPC). Cette approche réalise un équilibre entre le principe de célérité avancé par le Conseil fédéral, motivant l'exclusion de tout recours selon le libellé de l'art. 149

- 8 - CPC, et la protection juridique à assurer aux plaideurs. L'octroi ou le refus d'une restitution n'est cependant envisagé que comme une décision ou ordonnance de procédure qui sera suivie d'une décision finale, laquelle pourra être contestée par la voie de l'appel ou

du recours. Il est vrai que l'octroi d'une restitution n'est jamais une décision finale en tant que, précisément, elle permet l'accomplissement d'un acte de procédure par la partie défaillante, dans le délai restitué, ou la tenue d'une nouvelle audience. Le refus de restitution est en revanche une décision finale lorsque l'autorité de conciliation ou le tribunal de première instance a déjà clos la procédure et que la requête de la partie défaillante tend à la faire rouvrir (ATF 139 III 478)

E. 1.2.2

En l'espèce, le refus de restitution est une décision finale, la juge de paix ayant rendu sa décision sur le fond le 22 janvier 2015. Il y a donc lieu de d'admettre, conformément à la jurisprudence précitée et en application du principe d'économie de procédure, que l'appel est également recevable contre le refus de restitution du 5 mars 2015. 2.

E. 2

Par courrier du 29 avril 2014, H. _____ a mis en demeure C. _____ de verser le montant de 3'919 fr. 10 à titre de loyers des mois d'avril et mai 2014. Le 8 mai 2014, C. _____ a versé un montant de 3'918 fr. avec l'indication «LOYER AVRIL LOYER MAI ». Le 11 juin 2014, l'intéressé a versé un montant de 1'958 fr. avec l'indication « LOYER JUIN 2014 ». Par courrier du 19 juillet 2014, H. _____ a mis en demeure C. _____ de régler le loyer du mois de juillet 2014 dans un délai de trente jours dès réception. Ce courrier contenait en outre la commination suivante : « dans le cas échéant, je résilierai notre contrat avec effet immédiat et vous demanderai de respecter le délai de congé de 30 jours comme le stipule l'art. 257d) du CO ». Le 3 août 2014, H. _____ a adressé à l'intéressé une nouvelle mise en demeure portant sur le loyer du mois d'août 2014. Ce courrier était assorti d'une commination identique à celle figurant dans la mise en demeure du 19 juillet 2014. Le 8 août 2014, l'intéressé a versé un montant de 1'925 fr. avec l'indication « LOYER ».

- 5 - Le 2 septembre 2014, il a versé un montant de 1'750 fr. avec l'indication « LOYER SEPT. 14 ».

E. 2.1

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 librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, 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, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

E. 2.2

La nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi; la production de

- 9 - pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 c. 5; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 c. 3.2; cf. CACI 25 novembre 2014/607 c. 3a; CACI 6 mars 2014/102 c. 2b; CACI 10 juin 2013/289

c. 4a; CACI 6 mai 2013/237 c. 5a). En l'espèce, l'appelant a produit, outre l'ordonnance attaquée, un contrat de bail à loyer signé le 19 mars 2014, distinct de celui produit par l'intimée en première instance, qui porte la même date. Au vu de la jurisprudence précitée, cette pièce nouvelle est irrecevable. 3.

E. 3

Par courrier recommandé du 14 septembre 2014, H._____ a notifié à C._____, au moyen de la formule officielle, la résiliation de son bail pour le 31 octobre 2014.

E. 3.1

L'appelant conteste le refus de restitution de délai. Il indique qu'il était absent durant la période de fin d'année, ce que son bailleur savait, qu'il n'a pas reçu la citation datée du 16 décembre 2014 et qu'il n'a donc pris connaissance de la procédure qu'à la notification de l'ordonnance attaquée.

E. 3.2

Selon l'art. 148 CPC, le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère (al. 1) ; la requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (al. 2) ; si une décision a été communiquée, la restitution ne peut être requise que dans les six mois qui suivent l'entrée en force de la décision (al. 3). L'art. 148 CPC peut s'appliquer à toute audience manquée, même si une décision a été communiquée à la suite de ce défaut, cette décision étant alors mise à néant si la restitution est accordée (Tappy, op. cit., n. 5 ad art. 148 CPC). L'art. 148 CPC soumet une éventuelle restitution à des exigences formelles, notamment une requête et le respect de délais (Tappy, ibid., n. 11 et 22 ad art. 148 CPC). Conformément à l'art. 148 al. 2 CPC, la restitution n'est ainsi possible que si la requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (Tappy, ibid., n. 25 ad art. 148 CPC).

- 10 - La notion de faute légère est nouvelle. Cet élargissement – seule la notion d'absence de faute était connue avant l'entrée en vigueur du nouveau CPC le 1er janvier 2011 – a d'ailleurs failli être supprimé par les Chambres fédérales (Tappy, CPC commenté, op. cit., n. 14-15 ad art. 148 CPC). Recourant à une notion juridique indéterminée, l'art. 148 CPC laisse une grande marge d'appréciation au tribunal. Sans tomber dans l'arbitraire, il pourra tenir compte de nombreux facteurs pour décider si une restitution se justifie, en particulier de l'enjeu pour le requérant (une restitution pourrait apparaître moins justifiée et être plus facilement refusée si le défaut n'a entraîné que des conséquences peu graves), de la complication qu'un retour en arrière entraînerait, mais aussi subjectivement de la situation personnelle de l'intéressé : la même faute pourra ainsi être qualifiée différemment selon qu'elle émane d'une partie inexpérimentée ou d'un plaideur chevronné, voire d'un avocat. Cette liberté d'appréciation est d'autant plus grande que l'art. 148 CPC est formulé comme une "Kann-Vorschrift". Cela pourrait permettre à l'autorité compétente de refuser un délai même si les conditions requises par cette disposition sont remplies. Elle ne saurait certes agir arbitrairement, mais cette formulation pourrait justifier des pratiques variables selon les circonstances, le type de procédure, la nature du délai, etc. (Tappy, op. cit., n. 19-20 ad art. 148 CPC). Toutefois, celui qui était au courant du délai et l'a sciemment ignoré ne commet pas une faute seulement légère, quelles que soient les situations particulières qu'il pourrait invoquer (Tappy, ibid., n. 16 ad art. 148 CPC).

E. 3.3

L'appelant explique que la partie adverse a résilié son bail le 14 septembre 2014 pour le 31 octobre 2014, qu'il était absent durant cette période pour cause de service militaire, ce que son bailleur savait, qu'il n'a pris connaissance de cette résiliation qu'à son retour à la fin du mois d'octobre 2014 et qu'il n'a pas non plus été en mesure de prendre connaissance de la convocation de l'autorité de première instance, puisqu'il était absent en fin d'année.

- 11 - En l'occurrence, les divers manquements de l'appelant sont insuffisamment expliqués et étayés. En effet, ce dernier ne parle que d'absences lors des diverses notifications qui sont intervenues, sans toutefois les expliquer ou alors les documenter d'une quelconque manière s'agissant par exemple de son service militaire. Ainsi, il explique, de manière totalement insuffisante, les motifs de ses divers défauts et ne rend donc ainsi aucunement vraisemblable que ceux-ci ne lui seraient pas imputables ou ne seraient dus qu'à des fautes légères. Par ailleurs, selon ses propres allégations, l'appelant a bel et bien pris connaissance de la résiliation de son bail à la fin du mois d'octobre. Il devait par conséquent s'attendre à la procédure judiciaire qui s'en est suivie et tout mettre en œuvre pour y participer. Sur le vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le premier juge a rejeté la requête de restitution. La gravité des conséquences d'une telle décision ne suffit pas à retenir le contraire. 4.

E. 4

Le 19 novembre 2014, H. _____, représentée par l'agent d'affaires breveté Geneviève Gehrig, a saisi la Justice de paix du district de Lausanne d'une requête d'expulsion dans la procédure applicable aux cas clairs.

E. 4.1

L'appelant conteste qu'il puisse s'agir d'un cas clair. Il relève tout d'abord qu'il n'a reçu aucune formule de notification de loyer initial à son entrée dans les locaux, de sorte que son contrat est partiellement nul en tant qu'il porte sur la fixation du loyer initial et qu'il ne peut par conséquent tomber en demeure. Il soutient également que le montant du loyer fixé entre les parties est litigieux, deux contrats distincts, avec des loyers différents, ayant été signés. Il estime dès lors que la requête d'expulsion dans la procédure applicable aux cas clairs aurait dû être déclarée irrecevable. 4.2.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait exigé par l'art. 257 al. 1 let. a CPC est celui qui peut être établi sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1.1, 620 c. 5.1.1).

- 12 - Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 c. 5.1.1 et c. 6.2). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées ; l'expulsion est même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A_252/2014 du 28

mai 2014 c. 3.2.1 ; TF 4A_87/2012 du

E. 4.3

En l'espèce, l'argumentation de l'appelant repose exclusivement sur des faits et moyens de preuve nouveaux qui n'ont jamais été portés à la connaissance du premier juge, l'appelant n'ayant pas procédé et ayant fait défaut à l'audience d'expulsion. Dès lors que ces

- 13 - nova sont irrecevables (cf. c. 2.2. supra), il y a lieu de confirmer l'application de la procédure d'expulsion dans les cas clairs, l'appelant ne contestant au surplus pas avoir reçu l'avis comminatoire de l'art. 257d CO ni ne soutenant avoir réglé l'arriéré de loyer dans le délai imparti. Au demeurant, à supposer que l'appelant n'ait reçu aucune formule de loyer initial à son entrée dans les locaux comme il le soutient sans que cela ne soit établi, il commet un abus de droit en invoquant le vice de forme, alors qu'il a régulièrement versé son loyer et a attendu qu'il soit statué sur son expulsion pour le faire valoir (TF 4C.315/2000 du 5 février 2011 c. 4a et c, in CdB 2001 p. 79 ; TF 4A_38/2013 du 12 avril 2013 c. 2.2). 5.

E. 5

Par courrier recommandé du 16 décembre 2014, la Juge de paix a communiqué cette requête à C._____ et l'a cité à comparaître à son audience du jeudi 22 janvier 2015 à 14 h. 30.

E. 5.1

Sur le vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité et l'ordonnance confirmée. L'appel apparaissant d'emblée dépourvu de chance de succès, la requête d'assistance judiciaire de l'appelant sera rejetée (art. 117 let. b et 119 al. 3 CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 (CPC)). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

E. 5.2

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 un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

- 14 -

E. 6

Par courrier du 31 décembre 2014, adressé sous pli simple, la Juge de paix, constatant que le courrier recommandé du 16 décembre 2014 lui était revenu en retour avec la mention « non réclamé dans le délai de garde », a invité C._____ à retirer au greffe un acte le concernant dans un délai de 48 heures dès réception. Elle a joint à ce courrier une copie de la citation à comparaître à l'audience précitée.

E. 7

H._____ a comparu à l'audience du 22 janvier 2015, assistée de son conseil en la personne de Sarah Millioud, stagiaire en l'étude de Geneviève Gehrig. C._____ a fait défaut. En droit : 1.

- 6 - 1.1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (art. 257d CO). 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. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées ; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 c. 2.1; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an. En l'espèce, le loyer mensuel s'élève à 1'340 francs. Au vu de la jurisprudence précitée, la valeur litigieuse de 10'000 fr. est sans conteste atteinte.

- 7 - 1.1.2 L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, la partie bailleuse a déposé une requête en cas clair et le premier juge a fait application de cette procédure. L'ordonnance ayant dès lors été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée. Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel dirigé contre l'ordonnance d'expulsion est recevable

E. 10

avril 2012 c. 3.1.1 et les références). 4.2.2 Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour 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'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2). Ainsi, lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CC, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF 7 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss).

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