

VD_GERICHTE JL15.018777 vom 25. August 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-08-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL15.018777

FR: VD_GERICHTE JL15.018777 du 25 août 2015

IT: VD_GERICHTE JL15.018777 del 25 agosto 2015

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL15.018777-151292 437 CO UR D'APPEL CIVI L E

Arrêt du 25 août 2015

Composition : M. COLOMBINI, président Mmes Charif Feller et Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Boryszewski ***** Art. 257d CO et 148 CPC Statuant à huis clos sur
l'appel interjeté par P. _____, locataire, à Lausanne, contre l'ordonnance d'expulsion
rendue le 16 juillet 2015 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant
l'appelante d'avec N. _____, bailleresse, à Lausanne, la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal considère : 1104

- 2 - En fait : A. Par ordonnance d'expulsion du 16 juillet 2015, envoyée pour notification le
23 juillet 2015, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à P. _____ de quitter et
rendre libres pour le jeudi 13 août 2015 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à
[...], chemin de [...] (appartement subventionné [...] de 3 pièces au 2ème étage et une cave
n° [...]) (I), arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de
la bailleresse (II), mis les frais à la charge de la locataire (III), dit qu'en conséquence, la
locataire remboursera à la bailleresse son avance de frais à concurrence de 280 fr., sans
allocation de dépens pour le surplus (IV) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions
sont rejetées (V). En droit, le premier juge a retenu que la bailleresse avait fait notifier un
avis comminatoire le 15 janvier 2015, indiquant qu'à défaut de paiement dans les 30 jours
des loyers dus pour la période du 1er décembre 2014 au 31 janvier 2015 sous déduction de
1'100 fr., le bail serait résilié. L'entier des arriérés de loyers n'ayant pas été payé, le premier
juge a considéré que c'était à juste titre que la bailleresse avait résilié le contrat de bail par
formule officielle du 16 mars 2015 et requis l'expulsion de la locataire. B. Par acte du 3 août
2015, P. _____ a interjeté appel en concluant, avec suite de frais et dépens,
principalement, à la réforme de l'ordonnance, en ce sens que l'expulsion n'est pas ordonnée
et, subsidiairement, à l'annulation et au renvoi de la cause. Parallèlement, elle a requis la
restitution selon l'art. 148 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272) et
la fixation d'une nouvelle audience, ainsi que la suspension de la procédure jusqu'à droit
connu sur la requête de restitution, produisant à cet effet un certificat médical du 7 juillet
2015 de la Dresse [...], lequel indique qu'elle a dû interrompre son travail du 2 au 14 juillet
2015 et pu le reprendre à 100 % dès le 15 juillet 2015.

- 3 - Le 6 août 2015, N. _____ a conclu au rejet de la requête de restitution. Par courrier
du 20 août 2015 adressé à P. _____, le premier juge a indiqué qu'une procédure d'appel
était pendante auprès de la cour de céans et que, dès lors, il ne lui appartenait pas de statuer
sur la requête de restitution tendant à la tenue d'une nouvelle audience. L'intimée n'a pas été
invitée à se déterminer sur le fond. C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la
base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier : Par contrat de bail à loyer du 6
mars 2003, N. _____ a remis en location à P. _____ et [...] un appartement

subventionné n° [...] de 3 pièces au 2ème étage et une cave n° [...] dans l'immeuble sis à [...], chemin de [...]. Conclu pour durer du 1er mai 2003 au 1er juillet 2004, le contrat prévoit que le bail se renouvelle d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois avant l'échéance. Le montant du loyer s'élevait initialement à 1'396 fr., plus 140 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude, moins 542 fr. d'aides cantonales et communales. Par avenant du 7 avril 2011, les locataires et la bailleresse sont convenus, ensuite de la séparation des locataires, que le bail serait repris par P._____ dès le 1er avril 2011. Par courrier du 7 mai 2013, N._____ a notifié à P._____ une hausse de loyer faisant passer le loyer mensuel de 931 fr. à 960 francs. Par courrier recommandé du 15 janvier 2015, N._____ a sommé la locataire de s'acquitter du loyer des mois de décembre 2014 et

- 4 - janvier 2015 et de l'acompte de charge de l'appartement, soit 2'200 fr. au total (2 x [960 fr. + 140 fr.]) dans un délai de trente jours, faute de quoi le contrat serait résilié en application de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220). Par courrier du 16 mars 2015, N._____ a informé P._____ que, malgré sa sommation du 15 janvier 2015, celle-ci était encore débitrice d'un montant de 1'100 fr. représentant la mensualité du mois de janvier 2015, montant auquel s'ajoutaient les loyers des mois de février (1'100 fr.) et mars 2015 (1'100 fr.). Par formule officielle jointe à ce courrier, la bailleresse a résilié le contrat de bail de P._____ avec effet au 30 avril 2015. Par courrier du 7 mai 2015 adressé à la juge de paix, N._____ a requis l'expulsion de la locataire selon la procédure des cas clairs. Par avis du 2 juin 2015, la juge de paix a cité à comparaître les parties à son audience du 16 juillet 2015. Le pli n'a pas été retiré par la locataire. Le 12 juin 2015, la juge de paix a adressé un avis à la locataire lui impartissant un délai de 48 heures pour venir chercher au greffe de la justice de paix l'acte non réclamé. Une audience a eu lieu le 16 juillet 2015 à laquelle les parties ne se sont pas présentées. En droit : 1. a) L'art. 308 al. 1 CPC ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales de première instance, dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

- 5 - 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, SJ 2013 I 283). 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 le bailleur 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 du bailleur – par un arrêt motivé, puis que le bailleur 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 (CACI 28 janvier 2015/52 c. 1a). En l'espèce,

comme le loyer mensuel est de 1'100 fr., la valeur litigieuse de première instance (1'100 fr. x 12 mois) dépasse 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. b) L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

- 6 - Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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 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; 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). 3. a) L'appelante a requis la restitution selon l'art. 148 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272) et la fixation d'une nouvelle instance, du fait qu'hospitalisée lors de l'envoi de la citation à comparaître, elle n'a pas été informée de l'audience du 16 juillet 2015 et n'a pu s'y rendre. b) Lorsqu'une partie citée à comparaître personnellement sur la base de l'art. 68 al. 4 CPC ne se présente pas, les suites du défaut sont régies par les art. 147 ss CPC. En vertu de l'art. 148 al. 1 CPC, le tribunal peut 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. La requête est présentée dans les 10 jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (al. 2). Si une décision a été communiquée, la communication ne peut être requise que dans les six mois qui suivent l'entrée en force de la décision (al. 3).

- 7 - N'est pas imputable à la partie le défaut dû à une maladie subite d'une certaine gravité qui empêche la partie de se présenter ou de prendre à temps les dispositions nécessaires. En revanche, lorsque l'empêchement médical invoqué par la partie ne résulte pas d'une atteinte subite, mais d'un état de santé préexistant appelé à perdurer, il lui appartient de solliciter à temps d'être dispensée de comparaître à l'audience et de pouvoir s'y faire représenter. Si elle ne le fait pas le tribunal peut, sans violer le droit d'être entendu de la partie, refuser de donner suite à la demande de report d'audience formulée tardivement (TF 4A_468/2014 du 12 mars 2015 c. 3.2). c) En l'espèce, la requête de restitution a été déposée par l'appelante le 3 août 2015, alors que l'incapacité alléguée a pris fin le 15 juillet 2015, selon ses propres allégations. La requête est ainsi tardive. Au surplus, celle-ci est infondée. En effet l'appelante fait valoir qu'elle a fait défaut à l'audience, car elle était hospitalisée du 2 au 14 juillet 2015 et qu'elle n'a pas pu prendre connaissance de la citation à comparaître. La pièce produite atteste seulement d'une incapacité de travail durant cette période, avec reprise à 100 % dès le 15 juillet 2015 et n'établit pas une hospitalisation, ni une incapacité à comparaître. De plus, d'une part, la citation à comparaître a été adressée le 2 juin 2015, soit à une époque antérieure à l'incapacité alléguée et, d'autre part, l'audience du 16 juillet 2015 est postérieure à la reprise de travail à 100 %. L'appelante ne rend ainsi pas vraisemblable qu'elle aurait ignoré sans faute ou en vertu d'une faute légère la citation à comparaître et qu'elle n'aurait pas été en mesure de se présenter à l'audience. De plus, elle ne fait valoir en appel aucun moyen qu'elle aurait été empêchée d'invoquer en première instance si elle avait comparu. Elle n'a donc aucun intérêt à la restitution. Il n'y a ainsi pas lieu à restitution

et la requête de suspension de la procédure d'appel est sans objet.

- 8 - 4. a) L'appelante ne conteste pas que les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées et admet expressément n'avoir versé que 1'100 fr. dans le délai comminatoire, alors que l'arriéré s'élevait à 2'200 francs. Elle soutient en revanche que, s'étant acquittée d'une partie de l'arriéré dans le délai comminatoire, la question de l'annulabilité du congé en application du principe de la bonne foi se posait. b) 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 ce délai, 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). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4). La contestation du congé fondée sur l'art. 271 al. 1 CO doit être introduite dans le délai de péremption de l'art. 273 CO. Si cela n'a pas été fait, le grief d'une résiliation contraire aux règles de la bonne foi ne peut plus être soulevé dans la procédure d'expulsion, faute de respect du délai de péremption fédéral (TF 4A_40/2015 du 18 février 2015 c. 4.2.2; TF 4A_469/2013 du 14 novembre 2013 c. 4; ATF 133 III 175 c. 3.3.4). D'autre part, le bailleur est en droit de résilier le bail moyennant un délai de trente jours lorsque l'arriéré n'a pas été entièrement réglé dans le délai comminatoire (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in

- 9 - CdB 1997 pp. 65 ss; CACI 7 juin 2011/105 c. 3). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF, arrêt du 27 février 1997 précité, c. 2b, in CdB 1997 p. 68; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; TF 4A_387/2011 du 19 août 2011 c. 3.2; Lachat, Le bail à loyer, p. 820 note infrapaginale n° 117). c) En l'espèce, c'est à tort que l'appelante soutient que la question de l'annulabilité du congé en application du principe de la bonne foi se posait, du fait de son paiement partiel. D'une part, l'appelante n'a pas contesté en temps utile le congé devant l'autorité de conciliation, de sorte que ce grief ne peut plus être soulevé dans la présente procédure. D'autre part, comme précité, le bailleur est en droit de résilier le bail moyennant un délai de trente jours lorsque l'arriéré n'a pas été entièrement réglé dans le délai comminatoire. 5. a) L'appelante soutient également que la résiliation serait intervenue tardivement et qu'il serait contraire à la bonne foi de laisser s'écouler un mois entre l'échéance du délai comminatoire et la notification de la résiliation. b) Comme déjà vu, l'appelante, qui n'a pas contesté en temps utile le congé devant l'autorité de conciliation, est déchue de se prévaloir du moyen. Par surabondance, on relèvera que le moyen est infondé. S'il est exact que, dans un arrêt isolé, le Tribunal fédéral a considéré qu'une inaction de l'ordre de trois semaines était longue et correspondait probablement à la limite de ce qui peut être admis, au regard des règles de la bonne foi, comme exempt d'équivoque de la part du bailleur et qu'une inaction plus longue encore pourrait être comprise, sauf circonstances particulières, comme une renonciation à résilier le contrat (TF 4A_366/2008 du 25 novembre 2008 c. 4), la doctrine relève que le cas

- 10 - tranché était particulier - le locataire ayant versé le montant dû le jour ouvrable suivant l'échéance du délai comminatoire et la résiliation du bail était intervenue 18 jours après ce paiement - et que le Tribunal fédéral n'a pas posé un principe intangible (Conod, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, n. 10 ad art. 271 CO). Le Tribunal fédéral a considéré que la jurisprudence qui précède n'était pas applicable au cas où le congé avait certes été donné un mois après l'échéance du délai comminatoire, mais toutefois avant que le locataire ne verse le loyer impayé. Un tel congé n'est pas abusif (TF 4A_641/2011 du 2 janvier 2012 c. 8, qui confirme CACI 1er septembre 2011/226). De manière générale, la jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO que si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration du délai comminatoire (SJ 2005 I 310; ATF 120 II 31; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf. cit.). Une résiliation qui interviendrait de nombreux mois après l'expiration du délai comminatoire peut, selon les circonstances, apparaître abusive (Lachat, Le bail à loyer, p. 669; TF 4A_641/2011 précité c. 8). En tout cas, un congé notifié un an après l'expiration du délai comminatoire est tardif (TF 4A_347/2012 du 5 novembre 2012 c. 2.1). Ainsi, l'appelante n'établissant pas avoir payé, même avec retard, l'entier de l'arriéré, la notification du congé un mois après l'échéance du délai comminatoire ne saurait en aucun cas apparaître comme abusive. 6. a) En conclusion, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. b) Vu le rejet de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils]), seront mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC).

- 11 - Le délai de libération des locaux étant échu, il convient de renvoyer la cause au premier juge afin qu'il fixe à la locataire un nouveau délai pour libérer les locaux. Par ces motifs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, statuant 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 P._____. IV. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à P._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à [...], chemin de [...] (appartement subventionné [...] de 3 pièces au 2ème étage et une cave n° [...]). V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière :

- 12 - Du 26 août 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 : - P._____ personnellement, - N._____. La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - la Juge de

paix du district de Lausanne.

- 13 - La greffière :

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