

## VD\_GERICHTE JL15.039590 vom 22. Januar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-01-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL15.039590](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL15.039590)

FR: VD\_GERICHTE JL15.039590 du 22 janvier 2016

IT: VD\_GERICHTE JL15.039590 del 22 gennaio 2016

### Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL15.039590-152154 50 CO UR D'APPEL CIVIL E

Arrêt du 22 janvier 2016

Composition : M. ABRECHT, président M. Colombini et Mme Bendani, juges Greffière : Mme Egger Rochat \*\*\*\*\* Art. 257d CO ; 257 et 312 al. 1 CPC Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par P. \_\_\_\_\_, à [...], requérante, contre la décision rendue le 10 novembre 2015 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec R. \_\_\_\_\_, à [...], intimé, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 1104

- 2 - En fait : A. Par décision du 10 novembre 2015, dont la motivation a été envoyée pour notification le 17 décembre 2015, la Juge de paix du district de Lausanne a déclaré irrecevable la requête d'expulsion en cas clair déposée le 16 septembre 2015 par P. \_\_\_\_\_ à l'encontre de R. \_\_\_\_\_ (I), arrêté les frais judiciaires à la charge de la requérante à 280 fr. (II) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III). En droit, le premier juge a considéré que les conditions cumulatives de l'art. 257 CPC, soit un état de fait liquide et une situation juridique claire, n'étaient pas réalisées, de sorte que la protection des cas clairs devait être refusée à la requérante. B. Par acte du 22 décembre 2015, P. \_\_\_\_\_ a interjeté appel contre cette décision, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'il soit constaté que le contrat de bail à loyer, signé le 12 juin 2008 et portant sur l'appartement de 1,5 pièces, n° [...] au [...] étage, comprenant chambre-séjour, hall, cuisine agencée, salle-de-bains/wc, ainsi qu'une cave et toutes autres dépendances, sis au chemin [...] à [...], a été valablement résilié pour le 31 août 2015, qu'ordre soit donné à R. \_\_\_\_\_ de libérer immédiatement de tous biens et de tous occupants l'appartement précité et que le juge de paix soit autorisé à prescrire une mesure de contrainte telle que l'exécution forcée, en s'assurant le concours d'un tiers habilité à requérir l'autorité compétente. A titre subsidiaire, l'appelante a conclu à l'annulation de la décision attaquée, la cause étant renvoyée à l'autorité de première instance pour nouvelle instruction dans le sens des considérants. C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de la décision attaquée, complétée par les pièces du dossier :

- 3 - 1. P. \_\_\_\_\_ est propriétaire de l'immeuble sis au n° [...] du chemin [...], à [...]. Représentée par la gérance [...] SA, elle a conclu un contrat de bail avec R. \_\_\_\_\_ sur l'appartement n° [...] de 1,5 pièces situé au [...]e étage de cet immeuble et comprenant une chambre-séjour, un hall, une cuisine agencée, une salle-de-bains/wc et une cave. Le bail a débuté le 1er juillet 2008 pour finir le 1er octobre 2009. Toutefois, sauf avis de résiliation donné et reçu sous pli recommandé par l'une ou l'autre des parties 120 jours à l'avance, le bail était renouvelé de plein droit pour 12 mois et ainsi de suite de 12 mois en 12 mois. Le loyer initial brut convenu était de 930 fr. par mois, soit un loyer net de 860 fr. et un acompte de chauffage et eau chaude de 70 francs. Cet acompte a été augmenté à 100 fr. à partir du

1er août 2009. 2. Par lettre recommandée du 10 juin 2015, la gérance a indiqué à R. \_\_\_\_\_ qu'un certain retard s'était accumulé dans le règlement de son loyer puisque ce dernier était payé au 30 avril 2015 seulement. Elle a mis en demeure R. \_\_\_\_\_ de payer le montant de 1'920 fr. représentant les loyers de mai 2015 à juin 2015, précisant qu'à défaut de règlement dans un délai de trente jours, le bail serait résilié pour défaut de paiement conformément à l'art. 257d al. 2 CO. 3. Le 24 juillet 2015, usant de la formule officielle adressée en recommandé et sous pli simple à R. \_\_\_\_\_, la gérance a résilié le bail au 31 août 2015, en vertu de l'art. 257d al. 2 CO. 4. Il ressort d'un relevé bancaire que, les 6 mai et 24 juin 2015, R. \_\_\_\_\_ a donné l'ordre, par e-banking, de verser la somme de 960 fr. en faveur de la gérance [...] SA. 5. Par requête du 16 septembre 2015, P. \_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit constaté que le contrat de bail, conclu entre elle-même et R. \_\_\_\_\_ et portant sur l'appartement de 1,5 pièces, sis au [...] étage de l'immeuble situé au chemin [...], à [...], avait été valablement résilié, à ce qu'il soit ordonné à R. \_\_\_\_\_ de libérer

- 4 - immédiatement cet appartement de tous biens et de tous occupants et à ce que le juge de paix soit autorisé à prescrire une mesure de contrainte telle que l'expulsion forcée, en s'assurant le concours d'un tiers habilité à requérir l'autorité compétente. Le 9 novembre 2015, R. \_\_\_\_\_ a produit des pièces sous bordereau. A l'audience du 10 novembre 2015, la bailleresse a fait défaut, bien que citée à comparaître par courrier recommandé du 7 octobre 2015 ; le locataire a comparu et été entendu personnellement. En droit : 1. 1.1 Le litige porte sur une décision déclarant irrecevable une requête d'expulsion en cas clair. 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 bailleresse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel

- 5 - statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleresse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleresse 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 consid. 1a). En l'espèce, le loyer mensuel brut étant de 960 fr., la valeur litigieuse est dès lors supérieure à 10'000 fr. (12 x 960 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). 1.2 Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). La décision attaquée a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours. Interjeté en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. 2. 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., Berne 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, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle

- 6 - 2013, 2e éd., n. 1 ad art. 310 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »). 2.2 Les faits et moyens de preuve 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 (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient en principe 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 (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées). Toutefois, le Tribunal fédéral exclut la production de pièces nouvelles en appel, même celles qui répondent aux exigences de l'art. 317 al. 1 CPC, en procédure pour cas clairs. Les conditions d'application de l'art. 257 al. 1 CPC doivent être réalisées en première instance déjà, de sorte que le juge d'appel n'a pas à vérifier l'appréciation du premier juge sur la base de pièces qui ne lui ont pas été soumises (TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, SJ 2013 I 129). L'appelante produit une pièce nouvelle. Celle-ci est irrecevable au vu de la jurisprudence citée ci-dessus. Par surabondance, dans la mesure où cette pièce concerne les mois litigieux, elle aurait pu et dû être produite en première instance, au regard notamment des documents déposés par l'intimé devant la juge de paix, lesquels documents tendaient à démontrer que le locataire s'était acquitté des mois en question dans le délai comminatoire. 3. L'appelante affirme que l'intimé aurait réglé le loyer du mois de mai 2015 dans le délai comminatoire, soit le 25 juin 2015, mais que le loyer du mois de juin 2015 aurait été payé quant à lui le 28 juillet 2015, soit 10 jours après la fin du délai comminatoire. Elle soutient que, contrairement à ce qui a été retenu par le premier juge, le paiement intervenu le 6 mai 2015 concernerait le mois d'avril.

- 7 - 3.1 3.1.1 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 II 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (cf. notamment TF 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65ss). 3.1.2 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). De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1 ; SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1). Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. C'est dans ce sens que l'on doit comprendre que le défendeur

- 8 - doit rendre ses moyens vraisemblables. Il suffit donc que ses moyens ne soient pas dépourvus de consistance. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A\_310/2013 du 19 novembre 2013 consid. 2 ; 4A\_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2). Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziiert und schlüssig »), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (TF 4A\_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; 141 III 23 consid. 3.2). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (TF 4A\_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1 ; 4A\_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, publié aux ATF 141 III 262). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu'il invoque ne remet pas en cause le cas clair (CACI 4 mars 2014/98, CdB 2014 p. 119 ; TF 4A\_418/2014 du 18 août 2014 consid. 3). 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 consid. 3). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité en tenant compte 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 III 123 consid. 2.1.2 ; 138 III 620 consid. 5.1.2 ; 141 III 23 consid. 3.2). 3.2 Dans sa requête d'expulsion, l'appelante a allégué que l'intimé avait connu, dès le mois de mai 2015, des retards dans le paiement de ses loyers ; par avis comminatoire du 10 juin 2014, il avait été mis en demeure de régler les loyers arriérés des mois de mai et juin 2015 à raison de 1'920 fr., soit 2 x 960 francs. La bailleresse prétend que le loyer

- 9 - du mois de mai 2015 aurait été réglé le 25 juin 2015 et celui du mois de juin 2015 le 28 juillet 2015, soit hors délai comminatoire. Le 9 novembre 2015, le locataire a adressé, au premier juge, diverses pièces et plus particulièrement des relevés bancaires dont il ressort qu'il a payé son loyer du mois de mai 2015 par un ordre du 6 mai 2015 et celui du mois de juin 2015 par un ordre du 24 juin 2015, soit dans le délai comminatoire. Ces documents n'ont pas été valablement contestés par l'appelante en première instance. Pour le reste, l'argumentation en appel de la bailleresse repose sur une pièce dont l'autorité de céans ne saurait tenir compte (cf. supra consid. 2.2). Ainsi, au regard des pièces du dossier, il n'est pas exclu que les loyers faisant l'objet de l'avis comminatoire aient été réglés en temps utile. A tout le moins faut-il considérer que le cas n'est pas clair au sens de l'art. 257 CPC. 4. En définitive, l'appel doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais

judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). 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. La décision est confirmée.

- 10 - III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelante P.\_\_\_\_\_. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 26 janvier 2016 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. Julien Pfeiffer, aab (pour P.\_\_\_\_\_), - M. R.\_\_\_\_\_. 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

- 11 - 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. La greffière :

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