

## VD\_GERICHTE JL16.030457 vom 4. Oktober 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-10-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL16.030457](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL16.030457)

FR: VD\_GERICHTE JL16.030457 du 4 octobre 2016

IT: VD\_GERICHTE JL16.030457 del 4 ottobre 2016

### Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL16.030457-161482 545 CO UR D'APPEL CIVI L E

Arrêt du 4 octobre 2016

Composition : M. ABRECHT, président Mmes Merkli et Giroud Walther, juges Greffière : Mme Choukroun \*\*\*\*\* Art. 67 CPC, 107 al. 2 CPC Statuant sur l'appel interjeté par J. \_\_\_\_\_, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 16 août 2016 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec M. \_\_\_\_\_, à [...], bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 1101

- 2 - En fait : A. Par ordonnance rendue le 16 août 2016, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à J. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le mardi 13 septembre 2016 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...] (appartement de 5,5 pièces au 4e étage, une cave et un galetas) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de cette ordonnance sur requête de la partie bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de cette ordonnance, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV), mis les frais à la charge de la partie locataire (V), 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 420 fr. à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII). En droit, le premier juge a retenu que pour réclamer le paiement de 1'625 fr. représentant le loyer du mois d'avril 2016, la bailleresse avait notifié à la locataire, le 18 avril 2016, une lettre recommandée indiquant qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le contrat de bail serait résilié. Le délai comminatoire étant arrivé à échéance sans que la locataire se soit acquittée des loyers, le congé donné par la bailleresse le 30 mai 2016 pour le 30 juin 2016 était valable. Considérant qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 270), le premier juge a fait application de la procédure sommaire.

- 3 - B. Par acte du 25 août 2016 adressé à la Juge de paix, le curateur de J. \_\_\_\_\_, O. \_\_\_\_\_, a indiqué avoir payé les loyers réclamés le 6 juin 2016 et a ajouté qu'il espérait que J. \_\_\_\_\_ n'aurait aucun frais à payer. Le 30 août 2016, interpellé par la Juge de paix pour préciser si son courrier du 25 août 2016 devait être considéré comme un recours ou un appel contre son ordonnance du 16 août 2016, le curateur a confirmé qu'un état des lieux avait été effectué le 29 août 2016. Par courrier du 4 septembre 2016, il a confirmé à la Juge de paix que son courrier du 25 août 2016 devait être considéré comme une « opposition » à l'ordonnance d'expulsion. Le 28 septembre 2016, la bailleresse a confirmé, par son représentant, que l'appartement objet du litige avait été restitué, de sorte

que l'appel était devenu sans objet. C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier : 1. Le 8 mars 1979, M. \_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse) et [...] ont signé un contrat de bail portant sur un appartement de 5,5 pièces au 4e étage de l'immeuble sis [...], dont le loyer mensuel actuel est de 1'625 francs. Ensuite du décès de [...], la bailleresse et J. \_\_\_\_\_ (ci-après : la locataire) ont signé un avenant au contrat de bail le 22 février 2016, par lequel cette dernière a repris les droits et obligations résultant du bail. 2. Par courrier recommandé du 18 avril 2016, la bailleresse a mis en demeure la locataire de verser dans un délai de trente jours le montant de 1'650 fr., soit 1'625 fr. de loyer échu pour le mois d'avril 2016 et 25 fr. de frais de rappel. Ce courrier renfermait en outre la signification qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié.

- 4 - Le 30 mai 2016, la bailleresse a signifié à la locataire la résiliation du bail pour le 30 juin 2016 en se prévalant de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). La locataire s'est opposée à cette résiliation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de Lausanne. En date du 8 juin 2016, soit en dehors du délai comminatoire imparti à cet effet, la locataire, par son curateur, a versé le loyer dû. 3. Le 1er juillet 2016, la bailleresse, par son représentant, a saisi la Juge de paix du district de Lausanne d'une requête en expulsion dans la procédure applicable aux cas clairs. Le 21 juillet 2016, la Juge de paix a adressé à la locataire un pli recommandé par lequel elle lui notifiait la requête et la citait à comparaître à l'audience du 16 août suivant. Le même jour, la bailleresse a également été citée à comparaître à l'audience du 16 août 2016. Le pli adressé le 21 juillet 2016 à la locataire est revenu en retour avec la mention « non réclamé », ce qui a conduit la Juge de paix à envoyer à la locataire, le 4 août 2016, un courrier simple l'invitant à retirer dans les 48 heures l'envoi du 21 juillet précédant auprès du greffe de paix, une copie de la citation à comparaître du 21 juillet 2016 à l'audience du 16 août suivant étant jointe à ce courrier. Par courrier du 7 août 2016, O. \_\_\_\_\_ a informé la Juge de paix du district de Lausanne que la locataire avait subi un AVC au mois d'avril 2016 et qu'il avait été nommé en qualité de curateur le 6 mai 2016. Il a indiqué avoir payé les loyers réclamés par la bailleresse dès qu'il en avait eu la possibilité et qu'il avait en outre résilié le bail à loyer pour le 31 août 2016. Le curateur a annexé à son courrier un certificat médical établi le 15 juin 2016 par un médecin de l'Institution de Lavigny confirmant que J. \_\_\_\_\_ était « dans l'incapacité de gérer ses affaires, ne comprenant pas les tenants et aboutissants de sa signature » ainsi qu'un courrier du 3

- 5 - août 2016 dans lequel le curateur a résilié le bail liant les parties avec effet au 31 août 2016. Interpelée au sujet de l'envoi précité, la bailleresse a, dans un courrier du 15 août 2016, indiqué que si les loyers dus avaient finalement été versés le 8 juin 2016, il n'en demeurerait pas moins que « la procédure est nécessaire puisqu'à ce jour l'objet n'a pas été restitué ». L'audience de jugement s'est tenue le 16 août 2016 en présence du représentant de la bailleresse uniquement, la locataire – toujours hospitalisée – ne se présentant pas, ni personne en son nom, le curateur n'ayant pas été convoqué. En droit : 1. 1.1 Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (art. 257d CO) ainsi que sur la mise à la charge de l'appelante des frais judiciaires de première instance. 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 consid. 2.1 ; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 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

- 6 - 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 (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52). En l'espèce, compte tenu du montant du loyer mensuel, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). 1.2 L'ordonnance incriminée ayant été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b et 257 CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). L'appel a été déposé en temps utile. Par ailleurs, et contrairement à ce qu'allègue l'intimée dans son écriture du 28 septembre 2016, l'appelante a un intérêt juridique et actuel à tout le moins à ce que les frais de première instance, liés à l'expulsion, ne soient pas mis à sa charge (art. 59 al. 2 let. a CPC). L'appel ne saurait donc être considéré comme sans objet. 2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). 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 (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler

- 7 - Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2e éd. Bâle 2013, n. 1 ad art. 310 CPC). 3. De manière implicite, l'appelante reproche tout d'abord au premier juge de ne pas avoir tenu compte de son incapacité à se rendre à l'audience du 16 août 2016 en raison de son état de santé et de ne pas avoir convoqué son représentant à cette audience. Elle se plaint ainsi d'une violation de son droit d'être entendue. 3.1 Aux termes de l'art 67 CPC, l'exercice des droits civils confère la capacité d'ester en justice (al. 1). La personne qui n'a pas l'exercice des droits civils agit par l'intermédiaire de son représentant légal (al. 2). La capacité d'ester en justice est une notion de procédure, laquelle dépend toutefois du droit matériel puisqu'elle se réfère à la notion d'exercice des droits civils. Tout comme la capacité d'être partie, elle constitue une condition de recevabilité de la demande (art. 59 al. 2 let. c CPC) et doit, à ce titre, être examinée d'office par le juge. La non-réalisation de cette condition aboutira, le cas échéant, à un jugement d'irrecevabilité dépourvu d'autorité de chose jugée (Jeandin, CPC Commenté, op. cit., n. 16 ad art. 67 CPC). 3.2 En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que lorsqu'elle a été convoquée à l'audience du 16 août 2016, par citation du 4 août 2016, l'appelante était dans l'impossibilité de comparaître en raison d'un AVC qu'elle avait subi au mois d'avril 2016, ayant entraîné son hospitalisation. Il

s'avère que le curateur qui lui avait été désigné en juin 2016, O. \_\_\_\_\_, a informé le premier juge de ces circonstances par courrier du 7 août 2016. Le premier juge devait examiner d'office la question de l'étendue de l'incapacité de l'appelante à comparaître, au plus tard lors de la réception de l'avis du curateur daté du 7 août 2016 ; rien de tel ne ressort du dossier, le magistrat s'étant limité à maintenir l'audience et à rendre une décision mentionnant le défaut de la partie locataire et de son curateur. Or, la convocation de ce dernier revêtait une importance particulière, dès

- 8 - lors qu'il aurait pu confirmer que le bail avait été résilié pour le 31 août 2016 et qu'un état des lieux était prévu à brève échéance, de sorte que la question de l'intérêt à maintenir la procédure d'expulsion se posait. Cette manière de faire constitue une violation du droit d'être entendu d'une partie au litige, qui n'a pas été dûment convoquée à l'audience du Juge de paix. L'appel doit être admis sur ce point, ce qui entraîne l'annulation de l'ordonnance entreprise. 4. Le curateur de l'appelante relève ensuite que les loyers dus ont été payés dès qu'il en a eu la possibilité, soit le 8 juin 2016, et que le 3 août 2016, il avait résilié le bail pour le 31 août 2016. Il fait valoir que les frais de la procédure ne devraient dès lors pas être mis à la charge de l'appelante. 4.1 L'art. 106 CPC énonce les règles applicables à la répartition des frais entre les parties : l'alinéa premier pose le principe général selon lequel les frais sont mis à la charge de la « partie succombante », tandis que le deuxième alinéa invite à les répartir « selon le sort de la cause » quand aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause. Cette norme correspond pour l'essentiel aux principes généralement suivis par les procédures civiles cantonales jusqu'en 2010, ainsi que par le Tribunal fédéral (ATF 119 la 1 consid. 6 et les références). Le juge dispose d'une grande liberté d'appréciation, spécialement dans l'application du deuxième alinéa (parmi plusieurs : Tappy, CPC commenté, op. cit., n. 3 ad art. 106 CPC). Conformément à l'art. 107 al. 2 CPC, le tribunal peut s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation notamment lorsque des circonstances particulières rendent la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable. 4.2 En l'espèce, il apparaît que l'intimée avait accepté la résiliation du bail par le curateur de l'appelante avec effet au 31 août 2016 et qu'au

- 9 - jour de l'audience, l'état des lieux était déjà prévu à brève échéance. En effet, dans son courrier du 15 août 2016 – avant l'audience du 16 suivant – faisant suite au courrier du curateur du 7 août 2016, l'intimée s'est limitée à invoquer la nécessité de maintenir la procédure en cours, l'objet (appartement) n'ayant pas (encore) été restitué. Partant, l'intérêt de l'intimée au maintien de la procédure d'expulsion était déjà douteux à ce stade, ce que le premier juge aurait dû examiner d'office. Or, rien au dossier ne permet de retenir que durant l'audience du 16 août 2016, le premier juge aurait interpellé, selon son devoir d'interpellation accru dans le cadre de la maxime inquisitoire sociale, la bailleuse sur la résiliation du bail et l'état des lieux annoncé par le curateur de la locataire, ce qui aurait permis à tout le moins de suspendre la procédure jusqu'au jour de l'état des lieux, évitant ainsi à la partie locataire des frais judiciaires causés exclusivement par le maintien de la procédure d'expulsion dont il était d'ores et déjà prévisible qu'elle allait perdre son objet. Compte tenu de ces circonstances, l'appel doit également être admis sur ce point. 5. En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance annulée. Il sera en outre constaté que la requête d'expulsion déposée par l'intimée le 1er juillet 2016 est sans objet, les frais judiciaires de première instance étant à la charge de l'intimée conformément à l'art. 107 al. 2 CPC. Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens pour la procédure de première instance, le

canton ne pouvant en principe pas être condamné à verser des dépens à une partie (cf. Tappy, CPC commenté, op. cit., n. 34 ad art. 107 CPC). Compte tenu de l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr., seront mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

- 10 - Dans la mesure où le curateur de l'appelante n'est pas un représentant professionnel au sens de l'art. 68 CPC et qu'il n'a pas conclu à l'allocation de dépens, il n'y a pas lieu d'en allouer pour la procédure de deuxième instance (Tappy, CPC commenté, op. cit., n. 28 ad art. 95 CPC ; n. 6 et 7 ad art. 105 CPC). Par ces motifs, la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est admis. II. Il est statué à nouveau comme il suit: I. L'ordonnance est annulée. II. Il est constaté que la requête d'expulsion déposée le 1er juillet 2016 par M.\_\_\_\_\_ est sans objet. III. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 280 fr. (deux cent huitante francs), sont mis à la charge de la partie bailleresse M.\_\_\_\_\_. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'intimée M.\_\_\_\_\_. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 6 octobre 2016, est notifié en expédition complète à : - Mme J.\_\_\_\_\_, - M. O.\_\_\_\_\_, - M. Mikaël Ferreiro (pour M.\_\_\_\_\_),

- 11 - et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Juge de paix du district de Lausanne. La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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), le 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). La greffière :

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