

VD_GERICHTE JL17.034627 vom 15. Dezember 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-12-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL17.034627

FR: VD_GERICHTE JL17.034627 du 15 décembre 2017

IT: VD_GERICHTE JL17.034627 del 15 dicembre 2017

Erwägungen

E. 1

Le 9 mars 2017, la bailleresse B. _____ a fait notifier au locataire P. _____ un courrier recommandé réclamant le paiement de 3'790 fr. pour les loyers dus pour la période de février et mars 2017 relatifs aux locaux commerciaux sis à [...], soit un cabinet dentaire et une place de parc. Ce courrier faisait mention qu'à défaut de paiement dans les trente jours, les baux seraient résiliés.

E. 1.1

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer (art. 257d CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). 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 de cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué

- 4 - 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 bailleresse 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 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 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer mensuel pour les locaux commerciaux et la place de parc s'élève à 1'895 fr., charges comprises. Au vu de la jurisprudence précitée, la valeur litigieuse est sans conteste supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), de sorte que c'est la voie de l'appel qui est ouverte. 2.

E. 2

Faute de paiement dans le délai comminatoire, la bailleresse a signifié au locataire, par avis du 27 avril 2017, la résiliation des contrats de baux à loyer pour le 31 mai 2017.

E. 2.1

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

E. 2.2

Aux termes de l'art. 138 CPC, les citations, les ordonnances et les décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception (al. 1). L'acte est notamment réputé notifié, en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré, à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification (al. 3 let. a). De

- 5 - jurisprudence constante, celui qui se sait partie à une procédure judiciaire et qui doit dès lors s'attendre à recevoir notification d'actes du juge, est tenu de relever son courrier ou, s'il s'absente de son domicile, de prendre des dispositions pour que celui-ci lui parvienne néanmoins. La règle vaut également à défaut de procédure pendante, lorsque l'intéressé doit s'attendre à être attiré en justice. A défaut, il est réputé avoir eu connaissance, à l'échéance du délai de garde postal de sept jours, du contenu des plis recommandés que le juge lui adresse (ATF 138 III 225 consid. 3.1 ; ATF 130 III 396 consid. 1.2.3).

E. 2.3

En l'espèce, l'appelant a été valablement assigné à l'audience de première instance, à laquelle il a participé en date du 3 octobre 2017. Il devait dès lors s'attendre à recevoir la décision attaquée, dont la tentative de notification est intervenue vingt jours plus tard. La fiction de notification à l'échéance du délai de garde de sept jours est dès lors opérante et l'appelant ne peut contester l'ordonnance, respectivement sa notification, dans la mesure où il n'est pas allé chercher le pli recommandé la contenant à l'office de poste. Le délai de garde étant échu le 30 octobre 2017, le délai d'appel courait jusqu'au 9 novembre 2017. Dès lors que le timbre apposé par la poste sur le pli recommandé établit sans doute possible que l'appel a été posté le 13 novembre 2017 à 14 h 06, sa tardiveté est manifeste, de sorte qu'il peut être déclaré irrecevable sans que l'appelant doive être interpellé (TF 5A_28/2015 du 22 mai 2015 consid. 3.1.1, RSPC 2015 p. 398 ; TF 5A_599/2016 du 21 novembre 2016 consid. 3.2). 3.

E. 3

Par requête d'expulsion du 4 juillet 2017, la bailleresse a notamment conclu à ce que le locataire doive quitter et rendre libres immédiatement les locaux sis à [...] (cabinet dentaire et place de parc) et à ce que faute de restitution immédiate des choses louées, il soit procédé à l'expulsion forcée du locataire.

E. 3.1

Au vu de ce qui précède, l'appel, interjeté tardivement, doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause sera renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne afin qu'elle fixe au

- 6 - locataire, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

E. 3.2

Le présent arrêt peut être rendu sans frais judiciaires (art. 11 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]).

E. 3.3

Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

E. 3.4

Aux termes de l'art. 334 CPC, le dispositif d'une décision peut être interprété ou rectifié, sur requête ou d'office, lorsqu'il est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation (al. 1). En cas d'erreur d'écriture ou de calcul, le tribunal peut renoncer à demander aux parties de se déterminer (al. 2). En l'espèce, le dispositif de la décision de première instance ainsi que le dispositif notifié aux parties le 18 décembre 2017 par la Cour de céans comportent une erreur d'écriture manifeste en ce sens qu'ils font référence aux locaux litigieux sis [...] à [...] en lieu et place de l'adresse correcte, soit [...]. Il convient par conséquent de rectifier cette erreur manifeste dans le cadre du présent arrêt.

E. 4

Le 3 octobre 2017, la juge de paix a tenu une audience d'expulsion à laquelle les parties se sont présentées. En droit : 1.

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