

VD_GERICHTE JL17.035442 vom 4. Dezember 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-12-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL17.035442

FR: VD_GERICHTE JL17.035442 du 4 décembre 2017

IT: VD_GERICHTE JL17.035442 del 4 dicembre 2017

Erwägungen

E. 1.1

Par ordonnance du 2 novembre 2017, adressée pour notification aux parties le lendemain, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, statuant dans la procédure applicable aux cas clairs, a ordonné à T. _____ et W. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 1er décembre 2017 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de 2 pièces au 1er étage) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleresse, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence T. _____ et W. _____ rembourseraient, solidairement entre eux, à X. _____ son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui verseraient, solidairement entre eux, la somme de 750 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

E. 1.2

Par avis du 6 novembre 2017, T. _____ et W. _____ ont tous deux été invités à retirer le pli recommandé contenant l'ordonnance d'expulsion, adressé à chacun d'eux, dans un délai échéant le 13 novembre suivant. Le 14 novembre 2017, ces plis ont été retournés à la Justice de paix au motif qu'ils n'avaient pas été réclamés par leurs destinataires. Le 23 novembre 2017, T. _____ et W. _____ se sont présentés au guichet de la Justice de paix, où l'ordonnance d'expulsion a été notifiée à chacun d'eux par voie d'huissier.

- 3 -

E. 1.3

Par acte du 28 novembre 2017, T. _____ et W. _____ ont interjeté appel contre cette ordonnance. Ils ont notamment joint à cette écriture l'ordonnance communiquée au premier nommé, sur laquelle la mention manuscrite de la notification par voie d'huissier a été biffée avec l'indication « non reçu le 23.11.2017 ».

E. 2.1

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 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 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).

- 4 -

E. 2.2

En l'espèce, le loyer mensuel s'élève à 1'590 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.

E. 3.1

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 pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Conformément à l'art. 84 LOJV (loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01), la Cour d'appel civile est compétente. 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 l'ordonnance d'expulsion.

E. 3.2

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 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 attrait 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).

- 5 - Lorsque l'autorité procède à une deuxième notification, celle-ci est sans effets juridiques (TF 5D_77/2013 du 7 juin 2013 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 477), sous réserve des cas où, intervenue avant l'échéance du délai de recours, elle contient une indication sans réserve des voies de droit et pour autant que les conditions relatives à l'application du principe constitutionnel de la confiance soient remplies (TF 6B_701/2016 du 23 mai 2017 consid. 3.3, RSPC 2017 p. 391 note Bohnet). En l'occurrence, les appelants n'ont pas retiré, à l'échéance du délai de garde le 13 novembre 2017, l'ordonnance attaquée qui avait été adressée à chacun d'eux sous pli recommandé, pas plus d'ailleurs qu'ils n'ont retiré les plis recommandés du 22 septembre 2017 contenant la requête d'expulsion et la citation à comparaître à l'audience du 23 octobre 2017, malgré le fait qu'ils pouvaient s'attendre à recevoir de telles notifications compte tenu des courriers et des avis préalablement reçus de la partie bailleuse. La notification de l'ordonnance d'expulsion est ainsi censée être intervenue le dernier jour du délai de garde, de sorte que le délai d'appel venait à échéance le 23 novembre 2017. Ce même jour, les appelants se sont cependant chacun vu notifier une seconde fois l'ordonnance litigieuse, de sorte que l'on peut se demander, au vu de la jurisprudence précitée, si ces notifications faisaient courir un nouveau délai d'appel dans la mesure où elles sont intervenues avant l'échéance du délai d'appel déclenché par la fiction de la remise de l'acte à l'échéance du délai de garde postal. Les appelants, qui se bornent à se prévaloir de leur contentieux avec le Centre Social Régional, ne démontrent toutefois pas que les conditions relatives à l'application du principe constitutionnel de la confiance seraient remplies, en particulier que la communication au guichet pouvait de bonne foi leur donner à penser qu'elle valait nouvelle notification de l'ordonnance d'expulsion, alors même qu'ils se savaient exposés à une procédure d'expulsion pour défaut de paiement de leur loyer et qu'ils se sont systématiquement soustraits à la notification en ne donnant pas suite aux avis des services postaux les invitant à retirer les plis recommandés qui leur ont été adressés dans ce cadre. Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu de considérer que la seconde notification le 23 novembre 2017 est sans

- 6 - effets juridiques, de sorte que l'appel, mis à la poste le 28 novembre 2017, est tardif.

E. 3.3

A supposer qu'il ait été interjeté en temps utile, l'appel, dépourvu de fondement, aurait quoi qu'il en soit dû être rejeté. Il ressort en effet de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) que 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. L'art. 257d al. 2 CO précise que, 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. 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 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). A raison, les appelants ne contestent pas que les conditions de l'art. 257d CO sont remplies dans le cas d'espèce, respectivement qu'ils ne se sont pas acquittés des arriérés de loyer à hauteur de 2'184 fr. dans le délai de commination de 30

jours qui leur a été imparti le 19 mai 2017. Ils doivent dès lors en subir les conséquences. Au surplus, les appelants bénéficieront de facto d'un délai supplémentaire pour libérer les locaux, compte tenu de l'effet suspensif de l'appel.

E. 4

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.

- 7 - 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]). Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause sera renvoyée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois afin qu'elle fixe aux locataires, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

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