

## VD\_GERICHTE JL17.047634 vom 24. Mai 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-05-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL17.047634](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL17.047634)

FR: VD\_GERICHTE JL17.047634 du 24 mai 2018

IT: VD\_GERICHTE JL17.047634 del 24 maggio 2018

### Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL17.047634-180094 310 CO UR D'APPEL CIVI L E

Arrêt du 24 mai 2018

Composition : M. ABRECHT, président Mme Bendani et M. Perrot, juges Greffier : M. Valentino \*\*\*\*\* Art. 257 CPC ; 257d CO Statuant sur l'appel interjeté par M. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_, tous les deux à Morges, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 11 janvier 2018 par la Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant les appelants d'avec C. \_\_\_\_\_, à Lausanne, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 1105

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 11 janvier 2018, la Juge de paix du district de Morges (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a ordonné à M. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le 1er février 2018 à midi l'appartement de 4,5 pièces au 4e étage de l'immeuble sis à Morges, [...], et la place de parc intérieure au 1er sous-sol de cet immeuble (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire 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, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a fixé les frais et dépens (IV à VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII). En droit, le premier juge a considéré que les locataires ne s'étaient pas acquittés d'un arriéré de 3'670 fr. représentant les loyers dus au 1er juillet 2017 dans le délai comminatoire qui leur avait été imparti par courriers recommandés de leur bailleresse. Le congé signifié le 28 août 2017 pour le 30 septembre 2017 était dès lors valable. Le premier juge a retenu que la cause remplissait les conditions du cas clair de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), de sorte qu'il y avait lieu de faire application de la procédure sommaire au sens des art. 248 ss CPC. B. Par acte du 17 janvier 2018, M. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_ ont fait appel de cette ordonnance, sans prendre de conclusions. En substance, ils ont exposé que cette décision était basée sur des faits incomplets et qu'ils s'étaient acquittés de l'intégralité de leur loyer (celui de juin 2017 le 6 juin 2017, ceux de juillet et août 2017 le 28 août 2017 et celui de septembre 2017 le 1er septembre 2017). Ils ont produit différentes pièces à l'appui de leur écriture, notamment des justificatifs de paiement et un courriel qui

- 3 - leur a été adressé le 19 décembre 2017 par le représentant de la bailleresse, l'agent d'affaires breveté Mikael Ferreiro. L'intimée n'a pas été invitée à déposer une réponse. 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 4 avril 2017, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 4.5 pièces au 4e étage et place de parc intérieure au 1er sous-sol, sis à ...]1110 Morges, [...]. Le loyer de l'appartement s'élevait à

3'490 fr. et celui de la place de parc à 180 francs. 2. Par courriers recommandés du 14 juillet 2017, la bailleresse a, par sa gérance, mis en demeure les locataires de verser dans un délai de trente jours un montant de 3'490 fr. – représentant le loyer de l'appartement du mois de juillet 2017 – et un montant de 180 fr. – représentant le loyer de la place de parc pour la même période –, leur indiquant qu'à défaut de paiement dans ce délai elle résilierait les baux, conformément à l'art. 257d CO. Les plis contenant les sommations de la bailleresse n'ont pas été réclamés dans le délai de garde de sept jours, échéant le 25 juillet 2017, de sorte qu'ils ont été retournés à l'expéditrice. 3. Par formules officielles datées du 28 août 2017, adressées aux deux locataires séparément, la bailleresse a résilié les baux de l'appartement et de la place de parc pour le 30 septembre 2017. Ces courriers ont fait l'objet d'avis pour retrait adressés le 29 août 2017 aux locataires, lesquels les ont retirés les 30 août et 2 septembre 2017.

- 4 - 4. Le 2 novembre 2017, la bailleresse a saisi le Juge de paix du district de Morges d'une requête d'expulsion dans la procédure applicable aux cas clairs. Les parties ont été citées à comparaître par la Juge de paix à une audience fixée au 11 janvier 2018. Personne ne s'y est présenté. En droit : 1. 1.1 Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer (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 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

- 5 - éléments, l'on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 19 mars 2015/140 ; CACI 28 janvier 2015/52). En l'espèce, le loyer mensuel étant de 3'490 fr. pour le logement uniquement, 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 ayant été rendue en procédure sommaire, l'appel, écrit et motivé, doit être déposé dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable de ce point de vue. Cette écriture est certes dépourvue de conclusions formelles mais il résulte clairement des motifs exposés quelles sont les modifications de l'ordonnance demandées, de sorte que l'appel est aussi recevable à cet égard (sur cette question : TF 4A\_42/2014 du 17 novembre 2014 ad CACI 10 décembre 13/647 ; voir également ATF 137 III 617 consid. 6.2). 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut

revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 ; Tappy, op. cit., p. 135). 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

- 6 - 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 consid. 5 ; TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2.2 ; CACI 27 juillet 2017/326 consid. 2). Ainsi, les pièces nouvelles produites par les appelants sont irrecevables. 3. 3.1 Les appelants exposent avoir reçu une lettre comminatoire fin août 2017 concernant un arriéré de loyer et s'être immédiatement acquittés des montants manquants. En outre, ils se seraient entretenus le 19 décembre 2017 avec le mandataire de leur bailleresse et un accord aurait été trouvé avec ce dernier sur un sursis de six mois après avoir réglé les factures en retard et établi un ordre permanent pour les loyers futurs. 3.2 3.2.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte.

- 7 - Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. En outre, le cas n'est pas clair et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir lorsque la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 et les réf. citées ; TF 4A\_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 728 consid. 3.3 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A 343/2004 du 17 décembre 2014 consid. 3.2 et les réf. citées). 3.2.2 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 le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). Ainsi, lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai

- 8 - comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de 30 jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). On relève toutefois que le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4). 3.2.3 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 du 27 février 1997 précité in CdB 3/97 p. 65 consid. 2b ; TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, 2e éd., 2008, note infrapaginale 117 p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in Procédure spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et les réf. citées). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 27 mars 2014/160 ; CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175). 3.3 En l'espèce, les conditions de l'art. 257d CO sont manifestement réalisées : les appelants n'ont pas versé à temps le loyer de l'appartement et de la place de parc du mois de juillet 2017, ce qui

- 9 - n'est pas contesté. Le 14 juillet 2017, l'intimée leur a imparté un délai comminatoire de trente jours pour s'en acquitter, en les prévenant qu'à défaut, les baux seraient résiliés en application de l'art. 257d CO. Les sommations de la bailleuse, envoyées sous plis recommandés, n'ont pas été réclamées dans le délai de garde postal échéant le 25 juillet 2017, de sorte que le délai comminatoire commençait à courir le 26 juillet et venait à échéance le 24 août 2017 (cf. sur cette question CACI 10 janvier 2018/8 consid. 3.2 et les réf. citées). Les appelants ne se sont toutefois pas acquittés des loyers dus dans ce délai, n'ayant pas apporté la preuve du paiement en temps utile de l'arriéré. Par formules officielles du 28 août 2017, l'intimée a résilié les baux de l'appartement et de la place de parc pour le 30 septembre 2017. Dès lors, les résiliations signifiées aux appelants se révèlent valables. Quant à l'argumentation des appelants fondée sur une communication du 19 décembre 2017 du mandataire de l'intimée, elle doit être écartée car, comme relevé

ci-avant, aussi bien les allégués à cet égard que la pièce y relative produite avec l'acte d'appel sont irrecevables. Par ailleurs, même dans l'hypothèse où cette pièce aurait pu être prise en compte, elle n'aurait pas appuyé la thèse des appelants, l'agent d'affaires breveté s'étant contenté de déclarer qu'un sursis de six mois serait accordé aux locataires une fois que leur expulsion serait prononcée et pour autant que les indemnités d'occupation future soient payées ponctuellement à l'avance et que les frais de justice soient acquittés. Il n'y a là aucun engagement de renoncer au congé ou à l'obtention d'une ordonnance d'expulsion. Enfin, on constatera, en tout état de cause, que le délai fixé par le premier juge au 1er février 2018 est conforme à la jurisprudence précitée. Les appelants bénéficient d'ailleurs de facto d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à l'appel et du fait qu'un nouveau délai de libération devra être fixé ensuite du renvoi du dossier de la cause au premier juge. De surcroît, il ne se justifie pas d'accorder une prolongation du délai pour libérer les locaux, puisque conformément à la jurisprudence précitée, les motifs humanitaires ne peuvent pas être pris

- 10 - en compte à ce stade (consid. 3.2.2 supra). Enfin, le fait que les appelants se soient finalement acquittés de l'arriéré de loyer ne remet pas en cause le droit qu'avait le bailleur de résilier le bail pour le 30 septembre 2017. 4. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée, le dossier de la cause étant retourné à la juge de paix afin qu'elle fixe aux appelants, en raison de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), un nouveau délai pour libérer l'appartement et la place de parc litigieux. Les frais judiciaires, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3, 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel. Par ces motifs, la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Morges pour qu'elle fixe à M. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_, une fois le présent arrêt envoyé pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer l'appartement de 4,5 pièces qu'ils occupent au 4e étage de l'immeuble sis [...], à Morges, et la place de parc

- 11 - intérieure rattachée à ce logement et se trouvant au 1er sous-sol de l'immeuble sis à la même adresse. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des appelants M. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux. V. L'arrêt est exécutoire. Le président : Le greffier : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - M. G. \_\_\_\_\_, personnellement, - Mme M. \_\_\_\_\_, personnellement, - M. Mikaël Ferreiro, aab (pour C. \_\_\_\_\_), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Juge de paix du district de Morges. La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure 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), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires

- 12 - 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). Le greffier :

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