

VD_GERICHTE JL18.009488 vom 9. August 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-08-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL18.009488

FR: VD_GERICHTE JL18.009488 du 9 août 2018

IT: VD_GERICHTE JL18.009488 del 9 agosto 2018

Erwägungen

E. 1

Par contrats de bail à loyer du 29 juin 2017 débutant le 15 juillet 2017, L. _____, bailleuse, a remis à bail à P. _____, locataire, un appartement de 4,5 pièces au 14^e étage de l'immeuble sis [...], ainsi qu'une place de parc intérieure sise dans le même immeuble, pour des loyers mensuels nets de respectivement 2'710 fr. et 150 francs.

E. 2.1

Par courriers du 15 novembre 2017, L. _____ a signifié à P. _____ que malgré ses rappels, elle était en retard pour le paiement de ses loyers, soit 5'420 fr. correspondant aux mois d'octobre et novembre 2017 s'agissant de l'appartement et 675 fr. correspondant aux mois de juillet à novembre 2017 s'agissant de la place de parc. L. _____ lui a imparti un délai de trente jours pour s'acquitter de ces montants, en l'avertissant qu'à défaut, ses baux pourraient être résiliés en application de l'art. 257d CO.

E. 2.2

Par formules officielles de résiliation de bail du 9 janvier 2018, L. _____ a résilié les baux conclus avec P. _____ avec effet au 28 février 2018, en application de l'art. 257d CO.

E. 3.1

Par requête en cas clair du 5 mars 2018, L. _____ a conclu à ce que P. _____ soit expulsée de l'appartement et de la place de parc.

E. 3.2

L'audience d'expulsion s'est tenue le 8 mai 2018, en présence des parties.

E. 3.3

Par ordonnance du 8 mai 2018 également, adressée aux parties pour notification le 20 juin 2018, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la Juge de paix) a ordonné à P. _____ de quitter et

- 3 - rendre libres, pour le 11 juillet 2018 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de 4,5 pièces n° [...] au 4^e [recte : 14^e] étage et 1 cave et 1 place de parc intérieure n° [...] au 2^e sous-sol) (I), a dit qu'à défaut pour la prénommée 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 l'ordonnance sur requête de L. _____, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de l'ordonnance, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais judiciaires à 360 fr., lesquels étaient compensés avec l'avance de frais de L. _____ (IV), a mis les frais à la charge de P. _____ (V) et a dit qu'en

conséquence, P. _____ rembourserait à L. _____ son avance de frais à concurrence de 360 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (VI), et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII). En droit, le premier juge, statuant en procédure de cas clair, a considéré que les résiliations étaient valables dès lors que P. _____ ne s'était pas acquittée de l'entier des arriérés de loyer réclamés dans le délai imparti par courriers du 15 novembre 2017, précisant que si l'intéressée avait contesté en temps utile les résiliations devant la Commission de conciliation, il n'y avait aucun motif d'annulation des congés et aucune prolongation n'était possible.

E. 4.1

Par acte du 3 juillet 2018 adressé à la Juge de paix, P. _____ a en substance requis un ultime délai au 1er août 2018 pour quitter les locaux.

E. 4.2

Le 6 juillet 2018, la Juge de paix a transmis cette écriture, ainsi que le dossier de la cause, à la Cour de céans comme objet de sa compétence.

E. 5

- 4 -

E. 5.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Lorsque la validité de la résiliation a été contestée – le cas échéant à titre préjudiciel – en première instance, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans. Cela vaut également en matière d'expulsion selon la procédure en cas clair (TF 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.2.3, destiné à la publication). 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). Le délai d'appel est respecté lorsque l'appel est acheminé en temps utile auprès de l'autorité précédente. Celle-ci doit le transmettre sans délai à l'autorité de deuxième instance (ATF 140 III 636 consid. 3.6 ; dans ce sens déjà la jurisprudence vaudoise CREC 4 décembre 2013/410 et CACI 15 décembre 2015/675), sans qu'il y ait lieu de faire application de l'art. 63 CPC (CCUR 11 novembre 2014/269).

E. 5.2

En l'espèce, déposé en temps utile auprès de l'autorité précédente par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. au vu des loyers mensuels nets prévus par les contrats de bail litigieux, l'appel est recevable.

E. 6

L'appelante conclut à ce qu'un ultime délai au 1er août 2018 lui soit octroyé pour libérer les locaux.

- 5 - Dans la mesure où ce délai est désormais échu, l'appel est devenu sans objet. Par surabondance, à supposer que l'appel conserve un objet, il devrait de toute manière être rejeté. En effet, le délai de départ initialement fixé par le premier juge au 11 juillet 2018 est

conforme au principe de la proportionnalité et à la jurisprudence cantonale vaudoise qui considère, sauf cas particulier, qu'un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les références citées), étant rappelé que 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).

E. 7

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante (art. 107 al. 1 let. e CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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