

## VD\_GERICHTE JL19.001721 vom 6. November 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-11-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL19.001721](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL19.001721)

FR: VD\_GERICHTE JL19.001721 du 6 novembre 2019

IT: VD\_GERICHTE JL19.001721 del 6 novembre 2019

### Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL19.001721-191196 587 CO UR D'APPEL CIVI L E

Arrêt du 6 novembre 2019

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente Mme Merkli et M. Oulevey, juges  
Greffière : Mme Schwab Eggs \*\*\*\*\* Art. 257d CO Statuant sur l'appel interjeté par N.\_\_\_\_\_, à [...], et par [...], également à [...], intimés, contre l'ordonnance rendue le 1er juillet 2019 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant les appelants d'avec X.\_\_\_\_\_, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 1102

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 1er juillet 2019, adressée pour notification aux parties le 22 juillet 2019, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) a ordonné à N.\_\_\_\_\_ et à [...] de quitter et rendre libres pour le vendredi 23 août 2019, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de 3,5 pièces au 1er étage + cave et place de parc intérieure n° 10 au 3e sous-sol) (I), a arrêté à 480 fr. les frais judiciaires compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (II), a mis les frais à la charge des parties locataires (III), a dit qu'en conséquence N.\_\_\_\_\_ et [...] rembourseraient, solidairement entre eux, à X.\_\_\_\_\_ son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verseraient, solidairement entre eux, la somme de 850 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V). En droit, le premier juge a constaté que les locataires ne s'étaient pas acquittés d'un arriéré de 1'732 fr. représentant les loyers dus pour le mois d'octobre 2018. Pour réclamer le paiement de cette somme, la partie bailleresse avait fait notifier le 15 octobre 2018 aux parties locataires un avis comminatoire renfermant la menace de résiliation du bail à défaut de paiement dans les trente jours, les plis recommandés n'ayant pas été retirés ; faute de paiement dans ce délai, elle avait signifié leur congé aux parties locataires pour le 31 décembre 2018 par avis du 27 novembre 2018, les plis recommandés n'ayant pas non plus été réclamés ; le même jour, la bailleresse avait adressé par plis simples aux locataires un décompte des montants réclamés, à savoir les arriérés des loyers pour les mois d'octobre et novembre 2018, une facture et une participation aux frais pour un total de 4'235 fr. 90, ce courrier se référant à la mise en demeure déjà intervenue ; le 7 décembre 2018, la locataire N.\_\_\_\_\_ s'était acquittée du montant réclamé. Le 11 janvier 2019, la bailleresse a déposé une requête d'expulsion en cas clair ; tous ses allégués mentionnaient « les locataires », mais les conclusions ne comportaient que le nom de la locataire N.\_\_\_\_\_ au chiffre II, tandis que le chiffre III se référait « aux locataires ».

- 3 - Le premier juge a retenu que la requête avait été déposée contre les deux locataires et qu'il apparaissait que l'absence de la mention du locataire [...] au chiffre II des conclusions constituait un oubli manifeste amenant, en application du principe de la bonne foi, à interpréter cette conclusion comme étant également dirigée contre ce locataire. S'agissant

de la notification au locataire susmentionné, le premier juge a considéré que les locaux litigieux avaient perdu la qualité de logement familial, à tout le moins dès le prononcé du divorce des locataires, en 2016, qu'il était établi que [...] avait définitivement quitté les lieux au mois de février 2009 et n'avait aucun intérêt au maintien du bail, que N. \_\_\_\_\_ commettait dès lors un abus de droit en invoquant la nullité du congé au motif que l'avis comminatoire et l'avis de résiliation n'avaient pas été adressés à son ex-mari / colocataire à sa nouvelle adresse, que les avis comminatoires adressés à chacune des parties locataires respectaient les exigences légales, la simple référence figurant dans le décompte du 27 novembre 2018 ne constituant pas un nouvel avis annulant celui du 15 octobre 2018, que le versement effectué par N. \_\_\_\_\_ le 7 décembre 2018 avait été effectué hors délai et que le congé était dès lors valable. Le premier juge a constaté que la cause remplissait les conditions du cas clair de l'art. 257 CPC, 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 26 juillet 2019, N. \_\_\_\_\_ et [...] ont recouru contre cette décision et ont conclu, sous suite de frais et dépens, à l'admission du recours et à la réforme de l'ordonnance entreprise en ce sens que la procédure sommaire en cas clair soit déclarée irrecevable. 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 :

- 4 - 1. Le 29 novembre 2005, le propriétaire ayant précédé X. \_\_\_\_\_, N. \_\_\_\_\_ et [...] ont conclu deux contrats de bail portant sur la location d'un appartement de 3,5 pièces au 1er étage + cave, respectivement d'une place de parc intérieure n° 10 au 3e sous-sol sis à [...]. Ensuite d'augmentation, le loyer s'est élevé en définitive à un total de 1'732 fr., à savoir 1'432 fr. par mois de loyer net pour l'appartement, 230 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, et 70 fr. pour la place de parc. 2. Par plis recommandés du 15 octobre 2018 adressés pour notification à chacune des parties locataires, à l'adresse du [...], l'agent d'affaires breveté représentant la partie bailleuse a réclamé le paiement de 1'732 fr. représentant les loyers dus pour le mois d'octobre 2018 pour l'appartement et la place de parc et a signifié qu'à défaut de paiement dans les trente jours, les baux seraient résiliés. Les parties locataires n'ont pas retiré ces recommandés, lesquels ont été retournés à [...] SA, représentante de la bailleuse, avec la mention « non réclamé ». Faute de paiement dans ce délai comminatoire, l'agent d'affaires breveté représentant la partie bailleuse a signifié, par envois recommandés du 27 novembre 2018 à chacune des parties locataires, à l'adresse du [...], l'avis de résiliation des baux pour le 31 décembre 2018. Les parties locataires n'ont pas retiré ces recommandés, lesquels ont été retournés à [...] SA avec la mention « non réclamé ». Par courriers du même jour, adressés sous plis simples aux locataires à la même adresse, l'agent d'affaires breveté représentant la partie bailleuse a envoyé un décompte des montants réclamés, à savoir les arriérés de loyers pour les mois d'octobre et novembre 2018, une facture du 23 octobre 2018 et une participation aux frais selon l'art. 106 CO, pour un total de 4'235 fr. 90. Dans ce courrier figure en outre la

- 5 - phrase suivante : « Pour le surplus, je me réfère à la mise en demeure qui vous a été adressée au sens de l'art. 257d CO ». Le 7 décembre 2018, N. \_\_\_\_\_ a versé 4'235 fr. 90 à la bailleuse. Le 11 janvier 2019, la bailleuse a déposé une requête d'expulsion en cas clair contre N. \_\_\_\_\_ et [...] ; les allégués de la requête se réfèrent nominativement aux prénommés ou « aux locataires ». Les conclusions sont les suivantes : « I. La requête est admise. II. Ordre est donné à N. \_\_\_\_\_ de libérer immédiatement ou dans l'ultime délai qui pourrait être imparté par le Juge l'appartement de 3,5 pièces sis au 1er étage de

l'immeuble [...] ainsi que la place de parc intérieure No 13 sise au 1er sous-sol (principal B) de l'immeuble [...] libres de tout bien et de tout occupant. III. A défaut de s'exécuter, les locataires pourront y être contraints par la voie de l'exécution forcée directe. A charge du juge de céans de fixer les opérations d'exécution forcée directe à la date et l'heure que justice dira pour le cas où l'intimés (sic) ne se sont pas exécutés. » A l'audience du 20 juin 2019 devant la juge de paix, la bailleresse a confirmé les conclusions de la requête alors que les parties locataires ont conclu à son irrecevabilité. A cette occasion, N. \_\_\_\_\_ a exposé que, lors de sa séparation d'avec [...], elle avait informé la gérance [...] du changement d'adresse de l'intéressé, que c'était au mois de février 2009, qu'à son souvenir, le divorce avait été prononcé en 2016 et qu'elle n'avait pas fait de démarche auprès de [...] s'agissant de l'adresse de son ex-époux. En droit : 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

- 6 - Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse correspond 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 (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 ; CACI 22 janvier 2019/29 consi. 1.1). 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). 1.2 En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 1'732 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé en temps utile par les locataires qui y ont un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. 2. 2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, 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 appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi en principe exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juillet 2018/427 consid. 2.1). 2.2 En l'espèce, les pièces produites à l'appui de l'appel sont recevables dans la mesure où elles figurent déjà dans le dossier de première instance ou sont des pièces de forme.

- 7 - 3. 3.1 Les appelants soutiennent que les mises en demeure sur la base de l'art. 257d CO, ainsi que les résiliations, n'auraient pas été valablement adressées à l'appelant. Elles font valoir que l'intimée aurait été informée que l'appelant n'était plus domicilié à l'adresse du logement litigieux, que les sommation et résiliation n'auraient dès lors pas été adressées à celui-ci à une adresse valable et que la résiliation du contrat de bail serait par conséquent viciée. En outre, les appelants font valoir que la conclusion II de la requête – prise par un mandataire professionnellement qualifié – serait erronée et qu'il ne s'agirait pas d'un oubli manifeste. Pour ces deux motifs, la requête d'expulsion en cas clair aurait dû être déclarée irrecevable. 3.2 3.2.1 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). La demeure du locataire, au sens de cette disposition, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement imparti au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A\_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1 ; TF 4A\_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1).

- 8 - 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 la 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 été finalement payé (TF du 27 février 1997 in CdB 3/97 pp. 65 ss). 3.2.2 Lorsque la chose louée sert de logement de famille (art. 169 CC et art. 266m in limine CO), le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d CO) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint (art. 266n CO) ; cette règle est également applicable lorsque les deux époux sont titulaires du bail (Higi, Zürcher Kommentar, Zurich 1995, n. 36 ad art. 266m-266n CO ; TF 4A\_125/2009 du 2 juin 2009 consid. 3.4.1, in CdB 2009, p. 105). En cours de bail, le locataire a le devoir d'informer le bailleur des modifications importantes (divorce, séparation, déménagement d'un des époux hors du domicile conjugal, déplacement du domicile familial) qui peuvent avoir une influence sur l'existence du logement de la famille. Ainsi, si les époux vivent dorénavant séparément, il est suffisant d'envoyer l'avis comminatoire à chacun des époux à l'adresse qui valait jusqu'alors comme domicile de la famille, cela pour autant que le bailleur n'ait pas connaissance de la nouvelle adresse de l'époux qui a quitté la demeure familiale (TF 4A\_125/2009 du 2 juin 2009 consid. 3.4.1, CdB 2009 p. 105). Il n'appartient pas au bailleur de chercher la nouvelle adresse de l'époux qui ne l'a pas communiquée, même si ce bailleur est au courant du fait que les époux vivent séparés (TF 4A\_673/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3, confirmant CACI 1er octobre 2012/450). On peut tirer de cette jurisprudence le principe général qu'il incombe au locataire d'informer le bailleur de son changement d'adresse (CACI 19 avril 2013/205 consid. 3). 3.3

- 9 - 3.3.1 En l'espèce, si les époux, cotitulaires du contrat de bail, sont désormais divorcés, il était suffisant pour la bailleresse d'envoyer à chacun de ses locataires l'avis comminatoire à l'adresse du logement litigieux, connu jusqu'alors comme domicile de la famille. Les appelants n'ont en effet pas établi qu'ils auraient communiqué la nouvelle adresse de l'appelant à l'intimée ; l'appelante a au contraire admis lors de son audition par le premier juge qu'après le prononcé du divorce, en 2016, elle n'avait pas fait de démarche auprès de la bailleresse s'agissant de l'adresse de son ex-époux. On ne saurait donc reprocher à l'intimée de n'avoir pas recherché la nouvelle adresse de l'intéressé et de lui avoir adressé les plis à sa dernière adresse connue. Dès lors, le grief concernant l'invalidité de la

notification doit être rejeté. 3.3.2 S'agissant du libellé de la conclusion II de la requête en cas clair, le fait qu'elle soit erronée plutôt que relevant d'une erreur de plume n'est de toute manière pas pertinent. En effet, la teneur de la requête, manifestement dirigée contre les deux locataires, et le libellé de la conclusion III de la requête concernant les deux locataires permettent de considérer que la requête était dirigée contre les deux locataires et qu'elle était donc recevable. 4. Compte tenu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté (art. 312 al. 1 in fine CPC) et l'ordonnance querellée confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe, le cas échéant, aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, débiteurs solidaires, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

- 10 - 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. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des appelants N. \_\_\_\_\_ et [...], solidairement entre eux. IV. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe à N. \_\_\_\_\_ et à [...] un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis au [...] (appartement de 3,5 pièces au 1er étage + cave et place de parc intérieure no 10 au 3e sous-sol). V. L'arrêt est exécutoire. La présidente : La greffière :

- 11 - Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. Julien Greub, agent d'affaires breveté (pour N. \_\_\_\_\_ et [...]), - Mme Laura Jaatinen Fernandez, agent d'affaires brevetée (pour X. \_\_\_\_\_), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois. 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 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.