

# **VD\_GERICHTE JL19.041502 vom 5. Februar 2020**

VD Tribunal cantonal, 2020-02-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL19.041502](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL19.041502)

FR: VD\_GERICHTE JL19.041502 du 5 février 2020

IT: VD\_GERICHTE JL19.041502 del 5 febbraio 2020

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Par contrats de bail à loyer du 20 avril 2011, H. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_ Sàrl – dont le prénommé était l'unique associé gérant avec pouvoir de signature individuelle –, locataires, ont pris à bail de la J. \_\_\_\_\_, bailleuse, avec effet au 1er mai 2011, d'une part, un appartement de 3 pièces au rez de l'immeuble sis [...], pour un loyer mensuel brut de 1'570 fr. et, d'autre part, une place de parc extérieure sise dans le même immeuble, pour un loyer mensuel de 80 francs.

#### **E. 1.1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois. Lorsque – comme en l'espèce – la validité du congé est également contestée à titre préjudiciel, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO, en principe pendant trois ans lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitation (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2). 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).

- 5 -

#### **E. 1.1.2**

En principe, l'acte mal intitulé peut être traité comme l'écriture qui aurait dû être déposée pour autant qu'il contienne les éléments nécessaires de celle-ci. Ce principe, qui découle de la prohibition du formalisme excessif, s'applique ainsi de manière générale et donc également devant la deuxième instance cantonale (TF 5A\_494/2015 du 18 janvier 2016 consid. 4.2.5). Lorsque la partie n'est pas assistée, un acte mal intitulé ne doit pas être d'emblée déclaré irrecevable, mais au besoin converti (TF 5A\_221/2018 du 4 juin 2018 consid. 3.3.1, publié in RSPC 2018 p. 408 ; TF 4A\_137/2013 du 7 novembre 2013 consid. 7.1 non publié à l'ATF 139 III 478). La pratique des cours de deuxième instance du Tribunal cantonal vaudois admet relativement largement la conversion d'un appel en recours ou inversement, après consultation entre les cours, a fortiori lorsque la partie n'est pas assistée (CREC 24 février 2016/64).

#### **E. 1.1.3**

En principe, l'appelant ne saurait – sous peine d'irrecevabilité – se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée, l'appel ordinaire ayant un effet réformatoire, et doit au contraire prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (ATF 134 III 379 consid. 1.3 ; JdT 2012 III 23). Il peut toutefois être remédié à des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend. Les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 9.3.1 ad art. 311 CPC et les références citées).

## **E. 1.2**

En l'espèce, dans la mesure où l'appelant a agi sans l'assistance d'un mandataire professionnel, il y a lieu de convertir son « recours de droit administratif » en un appel, cette dernière voie de droit étant ouverte compte tenu de la valeur litigieuse de la présente cause, qui s'avère supérieure à 10'000 fr. au vu du montant mensuel des loyers en cause et des principes rappelés ci-dessus (cf. supra consid. 1.1.1).

- 6 - Au regard du contenu de son mémoire, on comprend des conclusions en annulation formulées par l'appelant que celui-ci désire rester dans les locaux loués, ce par la mise à néant de l'ordonnance. Il y a lieu d'admettre la recevabilité de telles conclusions, l'intéressé n'étant pas représenté. Partant, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'acte du 18 décembre 2019 est recevable de ce point de vue. 2. 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

## **E. 2**

Q.\_\_\_\_\_ Sàrl, devenue Q.\_\_\_\_\_ Sàrl en liquidation à la suite d'une faillite, a été radiée du Registre du commerce le 29 mai 2017.

## **E. 3**

Par courriers recommandés du 16 mai 2019, la J.\_\_\_\_\_ a signifié à H.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ Sàrl qu'ils étaient en retard dans le paiement des loyers des mois d'avril et mai 2019 de l'appartement, à raison de 2'617 fr. 50 après déduction d'un acompte de 522 fr. 50, et de la place de parc, à raison de 160 fr., en les avertissant qu'à défaut de paiement des montants réclamés dans un délai de trente jours, leurs baux pourraient être résiliés en application de l'art. 257d CO.

## **E. 4**

Par formules officielles du 4 juillet 2019, la J.\_\_\_\_\_ a résilié les baux de H.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ Sàrl avec effet au 31 août 2019, en application de l'art. 257d CO. H.\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une requête en annulation des congés.

- 4 -

## **E. 4.1**

En définitive, l'appel doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et le prononcé confirmé. Le terme de l'expulsion étant désormais échu, la cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

#### **E. 4.2**

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3, 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 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 procéder (art. 312 al. 1 in fine CPC).

- 8 -

#### **E. 5**

Par requête en cas clair du 5 septembre 2019, la J. \_\_\_\_\_ a en substance requis à l'expulsion de H. \_\_\_\_\_. L'audience d'expulsion s'est déroulée le 15 novembre 2019. En droit : 1.

#### **E. 7**

novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a). 3. Sur le fond, l'appelant fait valoir la bonne entente qui existerait avec ses voisins et le fait que s'il a effectivement accusé du retard dans le paiement de ses loyers, il serait à jour depuis le mois de juillet 2019 et s'engage à l'être pour l'avenir. L'appelant n'expose toutefois pas en quoi l'ordonnance entreprise serait contraire au droit, ce qui ne satisfait aux exigences de motivation imposées par l'art. 311 al. 1 CPC. En particulier, il n'explique pas en quoi les conditions qui président à une expulsion ne seraient pas réalisées, étant rappelé que, selon la jurisprudence, lorsque le locataire n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un

- 7 - délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, publié in SJ 2014 I 105 ; TF du 27 février 1997 in CdB 3/97 pp. 65 ss). Quant à la nature des relations que l'appelant entretient avec ses voisins, elle est dénuée de pertinence pour la résolution du litige. Il ne s'agit pas là d'un motif humanitaire. A supposer même que ce soit le cas, de tels motifs 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 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; TF du 27 février 1997 précité consid. 2b p. 68). Enfin, l'appelant ne discute pas de l'absence de motifs d'annulabilité du congé, telle que retenue à juste titre par l'autorité précédente. Il n'y a donc pas lieu d'y revenir plus amplement. 4.

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