

VD_GERICHTE JL20.042807 vom 11. März 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-03-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL20.042807

FR: VD_GERICHTE JL20.042807 du 11 mars 2021

IT: VD_GERICHTE JL20.042807 del 11 marzo 2021

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL20.042807-210044 116 CO UR D'APPEL CIVI L E

Arrêt du 11 mars 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente Mme Bendani et M. de Montvallon, juges Greffière : Mme Cottier ***** Art. 257d CO ; 257, 311 et 314 al. 1 CPC Statuant sur l'appel interjeté par Q._____, à [...], locataire intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 23 décembre 2020 par la Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant l'appelant d'avec X._____. SA, à [...], bailleresse requérante, représentée par J._____, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 1102

- 2 - En fait : A. Par ordonnance d'expulsion du 23 décembre 2020, adressée pour notification aux parties le même jour, la Juge de paix du district de Morges (ci-après : le premier juge ou la juge de paix) a ordonné à Q._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 15 janvier 2021 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à [...] (appartement de 3 pièces au [...] étage n° [...] plus une cave et place de parc extérieure n° [...]) (I), a dit qu'à défaut pour Q._____ 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 J._____ [recte : X._____ SA], 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 arrêté à 480 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais effectuée par J._____ [recte : X._____ SA] (IV), a mis les frais à la charge de Q._____ (V) a dit qu'en conséquence Q._____ rembourserait à J._____ [recte : X._____ SA] son avance de frais à concurrence de 480 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (VI), et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées. En droit, le premier juge, saisi par X._____ SA, bailleresse, représentée par J._____, d'une requête en cas clair tendant à l'expulsion de Q._____, locataire, a retenu que celui-ci ne s'était pas acquitté de l'entier de l'arriéré de loyer réclamé dans le délai comminatoire qui lui avait été imparti et a ainsi considéré que le congé pour défaut de paiement du loyer qui lui avait été signifié le 27 août 2020 pour le 30 septembre 2020 était valable et que l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC, de sorte qu'il a fait droit à la requête de la bailleresse.

- 3 - B. Par acte du 11 janvier 2021 adressé à la Justice de paix du district de Morges, Q._____ a, en substance, déclaré contester l'avis d'expulsion et faire appel de cette décision. Il a produit un lot de pièces. Le 12 janvier 2021, la juge de paix a transmis l'appel à l'autorité de céans avec le dossier de la cause. L'appel étant dépourvu de signature originale, un délai au 22 janvier 2021 a été imparti à Q._____, en application de l'art. 132 al. 1 CPC, pour qu'il rectifie son écriture sous peine d'irrecevabilité. Par courrier du 19 janvier 2021, Q._____ a produit son acte d'appel dûment signé. Par courrier du 25

février 2021, Q. _____ a produit une copie de sa lettre du 25 février 2021 adressée à J. _____, dont il ressort qu'un état des lieux a été requis par Q. _____ pour le 30 mars 2021. L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel. C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier : 1. a) Par contrat de bail à loyer du 13 juin 2006, X. _____ SA (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) a remis en location à Q. _____ (ci-après : le locataire ou l'appelant), avec effet au 15 octobre 2006, un appartement de 3 pièces n° [...] avec cave au [...] étage de l'immeuble sis ...][...] à ...][...], pour un loyer mensuel de 1'229 fr., charges comprises. Par contrat de bail à loyer du 26 juillet 2007, X. _____ SA a remis en location à Q. _____, avec effet au 15 août 2007, une place de parc extérieure n° [...] de l'immeuble précité, pour un loyer mensuel net de 60 francs.

- 4 - b) Par notification de hausse de loyer du 8 mai 2013, le loyer mensuel net de la place de parc a été augmenté à 70 fr. par mois, avec effet au 1er octobre 2013. Par notification de hausse de loyer du 17 octobre 2017, le loyer mensuel de l'appartement a été augmenté à 1'620 fr., charges comprises, avec effet au 1er janvier 2018. 2. a) Par courrier recommandé du 13 juillet 2020, la bailleuse a mis en demeure le locataire de lui verser, dans un délai de trente jours, un montant de 6'760 fr. correspondant aux loyers des mois de juin 2020 à septembre 2020 relatifs à l'appartement et à la place de parc, en l'avertissant qu'à défaut de paiement dans ce délai, les baux seraient résiliés en application de l'art. 257d CO. Le locataire ne s'est pas acquitté de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai imparti. b) Par formule officielle du 27 août 2020 adressée sous pli recommandé, la bailleuse a résilié les baux de Q. _____, avec effet au 30 septembre 2020, en application de l'art. 257d CO. 3. a) Le locataire n'a pas libéré les locaux au 30 septembre 2020. b) Par courrier du 15 octobre 2020, la bailleuse a convoqué le locataire à l'état des lieux fixé au 20 août [sic] 2020 à 14 heures. c) Par courrier daté du 16 avril 2019 et remis à la poste le 16 octobre 2020, Q. _____ a proposé un arrangement de paiement à la bailleuse ainsi qu'un report de la résiliation au 31 janvier 2021. d) La bailleuse n'a pas donné suite à ce courrier. e) Le locataire ne s'est pas présenté à l'état des lieux.

- 5 - 4. Par requête en cas clair du 29 octobre 2020, X. _____ SA, représentée par J. _____, a requis l'expulsion de Q. _____ des locaux objet des deux baux à loyer. 5. a) Par citations à comparaître du 19 novembre 2020, les parties ont été convoquées à l'audience fixée au 17 décembre 2020. Lesdites citations indiquaient qu'en cas de non-comparution, la procédure suivrait son cours. b) Par courrier du 7 décembre 2020 remis à la poste le 8 décembre 2020, Q. _____ a requis un report d'audience, en alléguant qu'il serait absent à la date de l'audience d'expulsion. En se référant à une lettre du 16 avril 2019, Q. _____ a en outre indiqué qu'il avait proposé à la gérance un arrangement de paiement jusqu'au mois de janvier 2021 et a produit la preuve de paiement à la bailleuse, en date du 5 décembre 2020, de la somme de 3'380 fr. correspondant à deux loyers. c) Le 9 décembre 2020, le juge de paix a imparti à Q. _____ un délai au 14 décembre 2020 pour établir par pièce son empêchement à se rendre à l'audience et motiver brièvement la nécessité de refixer une audience pour qu'il soit entendu. d) Q. _____ n'a pas donné suite au courrier de la juge de paix et ne s'est pas présenté à l'audience d'expulsion du 17 décembre 2020. 7. La juge de paix a rendu le 23 décembre 2020 l'ordonnance d'expulsion dont est appel. Cette ordonnance a fait l'objet d'un avis pour retrait le 24 décembre 2020, avec un délai de garde échéant le 31 décembre 2020. Le pli n'a finalement pas été retiré par Q. _____ et a été renvoyé à l'expéditeur le 4 janvier 2021. L'ordonnance d'expulsion a été renvoyée à

Q. _____ sous pli simple le 7 janvier 2021, avec la mention que cet envoi ne constituait pas une nouvelle notification et ne faisait pas courir de nouveaux délais.

- 6 - En droit : 1. 1.1 1.1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance 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. 1 let. a et 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 de loyer (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235). 1.1.2 En l'espèce, compte tenu des loyers mensuels nets de 1'690 fr. au total (1'620 fr. [appartement] + 70 fr. [place de parc]), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (10'140 fr. [6 x 1'690]), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.2 1.2.1 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 pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Les citations, les ordonnances et les décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception (art. 138 al. 1 CPC). L'acte est 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 (art. 138 al. 3 CPC). De jurisprudence constante, celui qui se sait partie à une procédure judiciaire, et qui doit dès lors

- 7 - s'attendre à recevoir la 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 attiré en justice. A défaut, il est réputé avoir eu connaissance, à l'échéance du délai de garde postale de sept jours, du contenu des plis recommandés que le juge lui adresse (ATF 138 III 225 consid. 3.1 ; CACI 11 février 2019/63 consid. 2.1.1). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC). Selon le Tribunal fédéral, appliquant l'art. 48 al. 3 LTF (Loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110) par analogie, le délai d'appel est aussi respecté lorsque l'acte d'appel est acheminé en temps utile auprès de l'autorité précédente (judex a quo), qui doit transmettre sans délai l'acte à l'autorité de deuxième instance (ATF 140 III 636 consid. 3.7). Cela étant, le principe de la validité du recours déposé en temps utile auprès d'une autorité incompétente ne saurait trouver application que si la saisine de l'autorité incompétente est le résultat des doutes que la partie peut éprouver sur l'autorité compétente ou de fausses indications sur les voies de droit ou d'indications peu claires et non si c'est consciemment que le recourant saisit une fausse autorité (TF 2C_610/2010 du 21 janvier 2011 consid. 2.5 et les réf. citées ; CACI 21 juillet 2020/314 consid. 2.1). 1.2.2 Le courrier recommandé comportant la décision contestée a été adressé à l'appelant le 23 décembre 2020 et a fait l'objet d'un avis pour retrait le 24 décembre 2020. L'appelant ne l'a toutefois pas retiré auprès de l'office postal. La notification est donc intervenue à l'expiration du délai de garde de sept jours, soit le 31 décembre 2020. Le délai pour interjeté appel arrivait ainsi à échéance le dimanche 10 janvier 2021 et a été reporté de plein droit au premier jour ouvrable suivant, soit le lundi 11 janvier 2021 (art. 142 al. 3 CPC), date du dépôt de l'appel qui est donc intervenu en temps utile. L'appelant a adressé son acte de procédure au juge qui avait rendu la décision contestée au lieu de saisir directement l'instance d'appel

- 8 - comme le prévoit l'art. 311 al. 1 CPC, mais cette erreur n'est pas réhabilitaire puisque le délai d'appel est réputé respecté lorsque l'appel est parvenu en temps utile auprès de l'autorité précédente. Celle-ci doit le transmettre sans délai à l'autorité de deuxième instance, comme cela a été le cas en l'espèce. L'appel est par conséquent recevable sous cet angle. L'acte d'appel ne comportant pas la signature originale de l'appelant, son écriture lui a été retournée en application de l'art. 132 al. 1 CPC avec un délai au 22 janvier 2021 pour le rectifier. L'appelant a corrigé son acte de procédure dans le délai imparti, de sorte qu'il doit être considéré comme conforme de ce point de vue également. 2. 2.1 L'appel doit être motivé (art. 311 CPC). L'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1). En outre, vu la nature réformatrice de l'appel, l'appelant doit prendre des conclusions sur le fond. Il faut donc que l'appelant explicite dans quelle mesure la décision attaquée doit être modifiée ou annulée (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, JdT 2012 III 23 et les réf. citées), ses conclusions pouvant être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel. 2.2 En l'espèce, même si l'acte déposé par l'appelant est motivé de manière succincte et qu'il est possible de comprendre que celui-ci entend faire valoir ses difficultés personnelles pour obtenir l'annulation de la décision entreprise, l'écriture ne comporte pas de conclusion en réforme, de sorte que la recevabilité de l'appel apparaît douteuse. Toutefois, cette question peut rester ouverte dès lors que l'appel doit de

- 9 - toute façon être rejeté pour les motifs qui seront exposés ci-après (cf. infra consid. 4.1 à 4.2). 2.3 On relèvera encore qu'il ressort du courrier de l'appelant du 25 février 2021 que celui-ci est finalement d'accord de restituer les locaux, mais à une date qu'il semble fixer unilatéralement à l'intimée au 30 mars prochain. Dans la mesure où son appel est infondé (cf. infra consid. 4.1 à 4.2), ce report ne peut être décrété par l'appelant à sa propre convenance et ne rend en particulier pas l'appel sans objet puisque celui-ci est toujours occupé à l'heure actuelle. 3. 3.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). 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 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 ; CACI 9 mars 2020/92 consid. 2.1 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2). 3.2 En l'occurrence, à l'exception d'un courrier adressé le 7 décembre 2020 à la juge de paix et d'un autre courrier daté du 16 avril 2019, les documents produits par l'appelant dans le cadre de la procédure d'appel, soit les directives sanitaires de la [...] ainsi que les échanges entre l'appelant et J. _____ datés de 2019, sont des pièces nouvelles qui n'avaient donc pas été portées à la connaissance de l'autorité de première instance, de sorte qu'elles sont irrecevables. Au surplus, celles-ci sont de toute manière dépourvues de pertinence pour trancher l'objet du litige. 4.

- 10 - 4.1 L'appelant ne conteste pas que les loyers n'ont pas été acquittés de manière régulière. Il indique avoir toujours renseigné sa bailleuse sur sa situation financière et fait valoir les efforts financiers auxquels il a consenti pour tenter de rétablir la situation, en lui proposant notamment des arrangements de paiement. Il invoque également la situation

personnelle dans laquelle il se trouve actuellement, estimant que l'expulsion ordonnée représenterait une décision trop radicale, ce d'autant qu'il se trouvait à l'étranger au moment où elle a été rendue. 4.1.1 L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 in fine). 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 les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). 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

- 11 - finalement été payé (cf. TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. citées). 4.1.2 En l'espèce, l'appelant ne remet pas en cause l'absence de paiement de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire de 30 jours qui lui a été imparti par courrier du 13 juillet 2020. Au moyen de la formule officielle, la bailleuse a résilié le bail le 27 août 2020 pour le 30 septembre 2020, résiliation que l'appelant n'a pas contestée. Dans un courrier daté du 16 avril 2019, adressé à la bailleuse le 16 octobre 2020, il a uniquement sollicité un report du délai de résiliation au 31 janvier 2021. Ainsi, l'appelant ne conteste pas la validité de la commination dont il a fait objet en raison de son retard dans le paiement du loyer, ni celle de la résiliation du bail qui en a résulté. Ces deux documents lui ont d'ailleurs été adressés par courrier recommandé. Au surplus, la résiliation est intervenue après la période de confinement liée à la pandémie COVID-19. Il s'ensuit que les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées et que la résiliation du bail a été effectuée valablement. L'appelant s'est contenté d'invoquer, de manière toute générale, sa situation personnelle, sans fournir la moindre explication à ce sujet. Dans ces conditions, cet argument est dépourvu de pertinence et ne lui est donc d'aucun secours. En particulier, sa présence à l'étranger au moment où l'expulsion a été ordonnée par la juge de paix ne saurait constituer un argument valable pour remettre en cause cette décision, dès lors que l'appelant a été en mesure de revenir en Suisse immédiatement. 4.2 4.2.1 A la fin du bail, le locataire doit restituer les locaux loués (art. 267 al. 1 CO). S'il ne s'exécute pas de son plein gré, le bailleur peut ouvrir contre lui une action en expulsion. Cette action est une action condamnatoire par laquelle le bailleur demande au juge de contraindre le locataire à lui restituer les locaux, c'est-à-dire à exécuter une obligation de faire. L'action en expulsion peut faire l'objet de la procédure en cas clair de l'art. 257 CPC, sans tentative de conciliation préalable, si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être

immédiatement prouvé et que la situation juridique est claire. Conformément à l'art. 236 al. 3 CPC,

- 12 - applicable à la procédure sommaire, la décision d'expulsion peut également être assortie des mesures d'exécution nécessaires (TF 4A_143/2014 du 23 juin 2014 consid. 4.1.1 et 4.1.2). 4.2.2 En l'occurrence, l'appelant ne s'est pas présenté à l'état des lieux de sortie et n'a pas libéré les locaux loués au terme du délai de résiliation puisqu'il les occupe encore à ce jour. Les conditions liées à l'expulsion sont par conséquent indéniablement réalisées, de sorte que c'est à juste titre qu'elle a été ordonnée par l'autorité de première instance. 5. 5.1 En définitive, l'appel doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable, et le dossier de la cause retourné à la juge de paix afin qu'elle fixe au locataire, à toutes fins utiles si celui-ci n'avait pas libéré les locaux dans l'intervalle, un nouveau délai pour libérer les locaux. 5.2 Il sera statué sans frais, dès lors qu'aucune avance de frais n'a encore été réclamée à l'appelant (art. 11 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). 5.3 L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable. II. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Morges pour qu'elle fixe à l'appelant Q._____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis [...] à [...]

- 13 - (appartement de 3 pièces au [...] étage, n° [...], avec une cave et une place de parc extérieure n° [...]). III. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire. La présidente : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Q._____, - J._____ (pour X._____SA), 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 inférieure 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).

- 14 - 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.