

VD_GERICHTE JL21.029661 vom 13. Januar 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-01-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL21.029661

FR: VD_GERICHTE JL21.029661 du 13 janvier 2022

IT: VD_GERICHTE JL21.029661 del 13 gennaio 2022

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL21.029661-211519 9 CO UR D'APPEL CIVI L E

Arrêt du 13 janvier 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente M. Oulevey et Mme Cherpillod, juges Greffière : Mme Egger Rochat ***** Art. 308 al. 1 et 2 CPC Statuant sur l'appel interjeté par E._____, à Lausanne, intimé, contre l'ordonnance en expulsion rendue le 8 septembre 2022 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec Q._____, représentée par W._____ Immeubles SA à Neuchâtel, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 1102

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 8 septembre 2021, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix) a ordonné à E._____ de quitter et rendre libres pour le mercredi 6 octobre 2021 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, Chemin [...] (Appartement n° [...] de 3.5 pièces au [...] étage et une place de parc intérieure n° [...]) (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 présente décision sur requête de la partie bailleuse, 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 présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 480 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence la partie locataire rembourserait à la partie bailleuse 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, dans la mesure de leur recevabilité (VII). En droit, le premier juge a considéré que le locataire n'avait pas payé dans le délai comminatoire l'arriéré de loyers dus pour la période du 1er janvier au 30 avril 2021, dont le paiement avait été requis par la bailleuse dans un délai de trente jours dès réception de la sommation qui lui avait été notifiée le 14 avril 2021 selon l'art. 257d al. 1 CO. Partant, le juge de paix a retenu que la résiliation du bail notifiée au locataire sur formule officielle le 17 mai 2021 pour le 30 juin 2022 selon l'art. 257d al. 2 CO était valable. B. 1. Par actes des 16 septembre et 3 octobre 2021, E._____ (ci- après : l'appelant) a interjeté appel contre l'ordonnance précitée. D'une

- 3 - part, l'appelant a requis que l'audience du 8 septembre 2021, à laquelle il ne s'était pas présenté, soit à nouveau fixée, au motif qu'il avait omis de l'agender en raison de nouvelles responsabilités liées à une nouvelle activité professionnelle. D'autre part, l'appelant a exposé que seuls les loyers de janvier à février 2021 demeuraient impayés et s'est engagé à les payer d'ici la fin du mois de septembre 2021. Il a en outre expliqué avoir payé, par erreur, les loyers dus pour l'année 2021 à la gérance [...] SA au lieu de les verser à la Q._____, représentée par W._____ Immeubles SA, et avoir rectifié cette erreur.

Enfin, selon l'appelant, l'expulsion de son appartement pourrait mettre en péril la garde alternée qu'il a sur ses enfants, alors qu'au cours des quatre dernières années il n'a jamais manqué de payer son loyer auprès de la gérance [...] SA. Il conclut ainsi à l'annulation de la demande d'expulsion. Le 1er octobre 2021, W. _____ Immeubles SA, pour le compte de Q. _____, (ci-après : l'intimée) s'est déterminée spontanément. 2. Le 5 octobre 2021, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile (ci-après : la juge déléguée) a transmis les écritures susmentionnées au juge de paix, estimant qu'il était de sa compétence de statuer sur la requête en restitution de l'audience selon l'art. 148 CPC, et a suspendu la procédure d'appel dans l'intervalle. 3. Le 11 octobre 2021, l'intimée a déclaré à la juge déléguée que l'appelant lui avait versé, en date du 1er octobre 2021, trois fois la somme de 1'990 fr., représentant trois loyers. Ainsi, le solde impayé de l'appelant n'était plus que de 2'550 fr. à la date du 7 octobre 2021. 4. Par décision du 10 novembre 2021, le juge de paix a rejeté la requête en restitution d'audience déposée le 16 septembre 2021 par l'appelant et a rendu la décision sans frais. C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance querellée, complétée par les pièces du dossier :

- 4 - 1. Par contrat du 22 février 2017, la bailleresse Q. _____ (ci- après : l'intimée) a loué à E. _____ (ci-après : l'appelant) un appartement de 3,5 pièces n° [...] au [...] étage d'un immeuble sis au Chemin [...], à 1010 Lausanne, avec une place de parc intérieure n° [...] pour un loyer total, payable d'avance, de 1'990 fr. (1'600 fr. loyer net, 90 fr. frais de chauffage et eau chaude, 140 fr. frais accessoires et 160 fr. place de parc) par mois. Ce contrat a pris effet le 1er avril 2017 pour se terminer le 31 mars 2018, étant renouvelable aux mêmes conditions pour une année sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année. 2. Par mise en demeure envoyée en recommandé le 14 avril 2021 à l'appelant en application de l'art. 257d CO, l'intimée lui a imparti un délai de trente jours dès réception de l'avis pour payer le montant de 7'980 fr. correspondant à l'arriéré de loyers dus pour la période du 1er janvier au 30 avril 2021. Elle l'informait qu'à défaut de paiement dans ce délai comminatoire, elle résilierait le bail dans un délai de 30 jours pour la fin d'un mois. Cette sommation est arrivée à l'office de la Poste le 16 avril 2021 et a été gardée jusqu'au 23 avril 2021 puis a été retournée à l'expéditeur le lendemain (cf. Track and Trace sur internet). 3. L'appelant n'a pas retiré cet envoi et n'a pas payé l'arriéré réclamé dans le délai requis. 4. Par formule officielle notifiée le 17 mai 2021 à l'appelant, l'intimée a résilié le bail à loyer avec effet au 30 juin 2021, faute de paiement de l'arriéré de loyers dans le délai imparti susmentionné. L'appelant n'a pas retiré cet envoi, lequel a été retourné à l'intimée le 31 mai 2021.

- 5 - 5. Le 2 juillet 2021, l'intimée a requis du Juge de paix du district de Lausanne, en application de la procédure en cas clairs selon l'art. 257 CPC, qu'il prononce l'expulsion de l'appelant de l'appartement susmentionné, faute de paiement de l'arriéré de loyers à hauteur de 7'960 fr. pour les mois de janvier à avril 2021 et, le cas échéant, qu'il soit procédé à l'exécution forcée de cette expulsion. Selon l'intimée, le montant des loyers impayés ainsi qu'un arriéré des décomptes des charges de chauffage et frais accessoires s'élevaient à 8'985 fr. 20 au 30 juin 2021. L'intimée a également requis que l'appelant soit condamné à payer, dès le 1er juillet 2021, le montant mensuel de 1'990 fr. à titre d'occupation illicite de l'appartement susmentionné. 6. Par envoi notifié aux parties le 28 juillet 2021, le juge de paix les a citées à comparaître à l'audience du 8 septembre 2021 dans la cause en expulsion les opposant. L'appelant n'ayant pas retiré son envoi, la citation à comparaître lui a été

adressée par courrier simple, le 16 août 2021. 7. Le 8 septembre 2021, le juge de paix a tenu audience, à laquelle s'est présentée l'intimée et non l'appelant, qui a fait défaut. Le 15 septembre 2021, l'ordonnance querellée a été envoyée pour notification aux parties. L'appelant n'a pas retiré l'envoi à l'issue du délai de garde échéant le 23 septembre 2021. En droit : 1. 1.1 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).

- 6 - 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 (ATF 144 III 346 consid. 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 d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC), délai qui commence à courir au lendemain de la notification de la décision. Selon l'art. 138 al. 3 let. a CPC, l'acte envoyé en recommandé est réputé notifié à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise de l'envoi recommandé, lorsque le destinataire de cet envoi devait s'y attendre et qu'il ne l'a pas retiré. 1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu d'un loyer mensuel de 1'990 fr. (loyer net, frais accessoires, acomptes de chauffage et place de parc compris), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'ordonnance attaquée a été rendue dans la procédure applicable aux cas clairs. L'appelant, alors qu'il devait s'attendre à sa notification, n'a pas retiré l'envoi dans le délai de garde de sept jours expirant le 23 septembre 2021. L'ordonnance est ainsi réputée notifiée à cette date. Le délai d'appel de dix jours a dès lors échoué le 4 octobre 2021, de sorte que les écritures de l'appelant des 16 septembre et 3 octobre 2021 ont été déposées en temps utiles, par une partie ayant un intérêt digne de protection. 2. 2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit et 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

- 7 - 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 ; cf. CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b). 2.2 En l'espèce, seul le contrat de bail portant sur l'appartement de l'appelant est recevable, dès lors que cette pièce figurait déjà au dossier de première instance. En revanche, ni les pièces indiquant le paiement des loyers de mars à août 2021 produites par l'appelant le 16 septembre 2021, ni les trois récépissés de paiements effectués le 1er octobre 2021, ni le décompte mentionnant un solde de 0 fr. dû à titre de loyers au 17 septembre 2021 ne figurent au dossier de première instance. Ces pièces sont dès lors irrecevables. 3. 3.1 L'appelant reconnaît, dans son écriture du 16 septembre 2021, que les loyers des mois de janvier et février 2021 sont impayés et fait valoir qu'il les paiera prochainement. Il prétend avoir effectué, par erreur, le paiement des loyers à l'ancienne gérance et estime que la requête d'expulsion de la part de l'intimée est excessive. Il invoque en outre des motifs personnels susceptibles, selon lui, de justifier l'annulation de l'expulsion. 3.2 3.2.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas

équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la réf. citée ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1). En application de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

- 8 - Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les réf. citées ; TF 4A_550/2020 précité consid. 5.1 ; TF 4A_422/2020 précité consid. 4.1). La procédure de protection dans les cas clairs est soumise à la procédure sommaire des art. 248 ss CPC, plus particulièrement aux art. 252 à 256 CPC. La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en l'espèce. Dans l'application de la maxime des débats, il y a toutefois lieu de tenir compte des spécificités de la procédure de protection dans les cas clairs, ainsi que de l'articulation des voies de droit (ATF 144 III 462 consid. 3.2 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1). Lorsque la partie défenderesse ne comparaît pas à l'audience, le juge doit, sous réserve de l'art. 153 al. 2 CPC (administration des preuves d'office lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté), statuer sur la base des actes du demandeur et du dossier (art. 234 CPC par analogie ; ATF 144 III 462 précité consid. 3.2.1 ; TF 4A_218/2017 précité consid. 3.1.1). 3.2.2 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

- 9 - La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, 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_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1). 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 finalement été payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées). 3.3 3.3.1 En l'espèce, l'appelant admet dans ses écritures ne pas avoir payé les loyers de janvier et février 2021 dans le délai comminatoire, malgré la mise en demeure de payer l'arriéré des loyers pour la période du 1er janvier au 30 avril 2021 que l'intimée lui a adressée en recommandé le 14 avril 2021 en application de l'art. 257d al. 1 CO et dont il n'a pas retiré

l'envoi à l'office de la Poste. Cette sommation a été gardée pour retrait jusqu'au 23 avril 2021, de sorte qu'en vertu de la théorie de la réception relative susmentionnée, le délai comminatoire de trente jours courant dès réception de la sommation a débuté le 24 avril 2021 pour échoir le 23 mai 2021 (ATF140 III 244 consid. 5.1 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; TF 4A_471/2013 du 11 novembre 2013). La Cour de céans constate que la résiliation du bail notifiée par l'intimée à l'appelant le 17 mai 2021 en application de l'art. 257d al. 2 CO l'a été prématurément, soit avant l'échéance du délai comminatoire. Néanmoins, cette résiliation est

- 10 - valable, dès lors que l'appelant admet ne pas avoir payé les loyers de janvier et février 2021 dans le délai comminatoire, ni à la date de son écriture d'appel du 16 septembre 2021 et qu'il n'a pas allégué, ni démontré, alors que la procédure en cas clairs est régie par la maxime des débats, avoir été empêché d'effectuer un tel paiement en raison du comportement de l'intimée (TF 4A_451/2011 du 25 novembre 2011 consid. 4.2 ; 4A_585/2010 du 2 février 2011 consid. 3.5). Par conséquent, la résiliation étant valable, le contrat de bail a pris fin au 30 juin 2021 et l'appelant est tenu de quitter les locaux depuis le 1er juillet 2021. 3.3.2 L'appelant fait valoir en outre qu'il aurait payé les loyers à l'ancienne gérance de l'intimée, ayant omis de changer l'ordre de paiement à l'attention de la nouvelle gérance, W._____ Immeubles SA, dès le 1er juillet 2021. Dès lors que l'appelant n'invoque ce fait que dans ses écritures d'appel, il s'agit d'un fait nouveau qui est irrecevable (cf. supra consid. 2.1). Au demeurant, l'appelant admet n'avoir toujours pas payé certains loyers objet de la mise en demeure ce qui justifie, à lui seul, la résiliation donnée ensuite. A cet égard, le grief de l'appelant selon lequel la demande d'expulsion de l'intimée serait excessive, insensée et incompréhensible est infondé, le paiement de deux loyers ne constituant clairement pas un arriéré insignifiant permettant d'envisager l'annulation d'un congé, même de manière exceptionnelle (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2 ; TF 4A_549/2013 du 2013 du 7 novembre 2013 consid. 4). 3.3.3 Quant aux conséquences personnelles néfastes pour l'appelant qui résulteraient de l'expulsion, en particulier en ce qui concerne la garde alternée sur son enfant, elles ne sont pas propres à démontrer le caractère abusif de la résiliation de l'intimée. De fait, les dispositions de droit fédéral touchant le bail ne prennent pas en compte des motifs humanitaires, si bien que le juge chargé de les appliquer ne peut pas non plus le faire (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 et réf. cit.). De telles considérations ne peuvent pas être prises en compte dans le cadre de l'examen d'un prononcé d'expulsion, mais pourraient, le cas échéant, être examinées dans le cadre de l'exécution forcée.

- 11 - 4. Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté, et l'ordonnance querellée doit être confirmée. La date de libération des locaux étant passée en raison de l'effet suspensif conféré par la loi à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge, afin qu'il fixe aux appelants un nouveau délai de libération des locaux en cause. L'arrêt peut être rendu sans frais (art. 10 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5], ni dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité 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 au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à E._____ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, Chemin de [...] (Appartement n° [...] de 3.5 pièces au [...] étage et une place de parc intérieure n° [...]). IV. L'arrêt est rendu sans frais. V. L'arrêt est exécutoire.

- 12 - La présidente : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. E. _____, - W. _____ Immeubles SA, représentante de Q. _____, et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Juge de paix du district de Lausanne. 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). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

- 13 - La greffière :

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