

## VD\_GERICHTE JL21.038323 vom 22. Februar 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-02-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL21.038323](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL21.038323)

FR: VD\_GERICHTE JL21.038323 du 22 février 2022

IT: VD\_GERICHTE JL21.038323 del 22 febbraio 2022

### Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL21.038323-211865 99 CO UR D'APPEL CIVIL E

Arrêt du 22 février 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente Mme Crittin Dayen et M. Oulevey, juges Greffier : M. Steinmann \*\*\*\*\* Art. 257 CPC ; 257d CO Statuant sur l'appel interjeté par A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_, à Allaman, intimés, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 22 novembre 2021 par la Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant les appelants d'avec C.\_\_\_\_\_, à Gland, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 1105

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 22 novembre 2021, la Juge de paix du district de Morges (ci-après : la juge de paix ou la première juge) a ordonné à A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le 10 décembre 2021 à midi l'appartement de deux pièces et demie qu'ils louaient au premier étage de l'immeuble sis chemin [...] à Allaman, avec la place de parc intérieure et la cave qui en dépendent (I), a dit qu'à défaut pour les locataires 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 la bailleresse, 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 statué sur les frais judiciaires et les dépens (IV à VI), et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII). En droit, la juge de paix a relevé que, pour réclamer le paiement de 3'400 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1er mai au 30 juin 2021, la bailleresse C.\_\_\_\_\_ avait fait notifier, le 7 juin 2021, aux locataires A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ une lettre recommandée renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Or, elle a considéré que l'entier de cet arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti et que la bailleresse avait valablement signifié aux locataires, par avis du 19 juillet 2021, qu'elle résiliait le bail pour le 31 août 2021. En définitive, la première juge a conclu qu'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) et que la requête déposée par la bailleresse, tendant à l'expulsion des locataires, devait être admise. B. Par acte du 3 décembre 2021, A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ (ci- après : les appelants) ont interjeté appel contre l'ordonnance

- 3 - susmentionnée en concluant, en substance, à sa réforme en ce sens que le congé leur ayant été signifié soit annulé et que la requête d'expulsion déposée par C.\_\_\_\_\_ (ci :après : l'intimée) soit rejetée. A l'appui de leur appel, ils ont produit des pièces nouvelles. C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier : 1. Par contrat de bail à loyer du 5 août 2019, l'intimée, en qualité de bailleresse, a remis en location aux appelants, en qualité de locataires,

solidairement entre eux et avec effet au 15 août 2019, un appartement de deux pièces et demie situé dans l'immeuble sis [...], à [...] Allaman, avec une cave et une place de parc intérieure, pour un loyer mensuel de 1'700 fr., charges comprises. 2. a) Par courriers recommandés du 7 juin 2021, l'intimée a impartit à chacun des appelants un ultime délai de trente jours pour s'acquitter d'un montant de 3'400 fr. – correspondant aux loyers dus pour les mois de mai et juin 2021 –, en les avertissant qu'à défaut, le contrat de bail précité serait résilié dans un délai de trente jours pour la fin du mois suivant l'échéance du délai comminatoire. Les plis ont été retirés par les appelants le 16 juin 2021. b) Par formules officielles du 19 juillet 2021, adressées sous plis recommandés du même jour à chacun des appelants, l'intimée a signifié à ces derniers la résiliation du contrat de bail en cause avec effet au 31 août 2021, pour défaut de paiement des loyers en souffrance ensuite de la mise en demeure du 7 juin 2021.

- 4 - 3. a) Le 6 septembre 2021, l'intimée a saisi la juge de paix d'une requête en cas clair tendant à l'expulsion des appelants des locaux litigieux. b) Par courrier du 8 septembre 2021, le Président de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges a informé la juge de paix qu'il avait été saisi d'une requête en annulation du congé par B.W. \_\_\_\_\_ et A.W. \_\_\_\_\_. Il a précisé qu'il n'entendait pas examiner cette requête avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion. c) Le 11 novembre 2021, une audience d'expulsion a eu lieu par devant la juge de paix, en présence du représentant de l'intimée. Bien qu'ayant été régulièrement cités à comparaître à cette audience, les appelants ne s'y sont pas présentés. En droit : 1. 1.1 L'appel est ouvert 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 (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1). En revanche, lorsque le litige porte sur la validité de la résiliation du bail, 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

- 5 - laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3). Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en protection des cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). 1.2 En l'espèce, les appelants contestent non seulement la recevabilité de la requête d'expulsion selon la procédure en protection des cas clairs mais également la validité de la résiliation de leur contrat de bail. La valeur litigieuse, égale à la somme des loyers dus pour trois ans, est donc supérieure à 10'000 francs. Il s'ensuit que la voie de l'appel est ouverte contre l'ordonnance attaquée. Pour le surplus, interjeté dans le délai légal de dix jours par des parties qui ont un intérêt digne de protection à l'appel, et satisfaisant aux prescriptions de forme de l'art. 311 CPC, l'appel est recevable. 2. 2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, in Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019, n. 2 ss ad art. 310 CPC). La nature

particulière de la procédure sommaire en protection des 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 ; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art.

- 6 - 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 26 mars 2021/145 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2020/501 consid. 2 ; Jeandin, op. cit., n. 9b ad art. 317 CPC). 2.2 En l'espèce, sous réserve de l'ordonnance attaquée, dont la production est prescrite par l'art. 311 al. 2 CPC, toutes les pièces produites en deuxième instance par les appelants sont irrecevables, dès lors qu'elles ne figuraient pas déjà au dossier de première instance. 3. 3.1 Les appelants reprochent à la juge de paix de n'avoir tenu aucun compte des difficultés auxquelles les exposent la résiliation du bail en cause et l'expulsion ordonnée. 3.2 Selon l'art. 257d al. 1 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. Faute 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 moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO). 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

- 7 - la situation juridique est claire. Conformément à l'art. 236 al. 3 CPC, 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). Ces règles ne subordonnent pas la faculté pour le bailleur de résilier le bail pour non-paiement de loyer, ni l'obligation pour le locataire de restituer la chose louée à la fin du bail, à l'absence de difficultés pour le locataire, notamment à l'absence de difficultés pour se reloger. Ces difficultés sont prises en compte lors de la procédure forcée d'expulsion, si la procédure doit en arriver à ce stade, par l'autorité municipale qui est informée par le juge de paix conformément à la loi du 28 février 1956 sur les communes (BLV 175.11) et par les services sociaux. 3.3 En l'espèce, le seul grief que les appelants formulent contre l'ordonnance attaquée – à savoir qu'il n'aurait pas été tenu compte de leurs difficultés à se reloger – est mal fondé, de telles difficultés n'étant pas déterminantes à ce stade de la procédure. Pour le surplus, les appelants ne contestent pas, dans leur appel, avoir été en retard dans le paiement de leur loyer, n'avoir pas réglé l'entier de l'arriéré dû à ce titre dans le délai comminatoire qui leur a été fixé en application de l'art. 257d CO, ni avoir reçu une résiliation valable de leur bail. C'est dès lors à bon droit que la juge de paix a constaté que le contrat de bail en cause avait été valablement résilié et qu'elle a admis la requête d'expulsion de l'intimée. 4. 4.1 Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance confirmée.

- 8 - Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe un nouveau délai aux locataires pour libérer les locaux litigieux. 4.2 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 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, 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. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Morges pour qu'elle fixe à A.W.\_\_\_\_\_ et à B.W.\_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis chemin [...] à Allaman, avec la place de parc intérieure et la cave qui en dépendent. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des appelants A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux. V. L'arrêt est exécutoire.

- 9 - La présidente : Le greffier : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - Mme A.W.\_\_\_\_\_ et M. B.W.\_\_\_\_\_, - M. Alain Vuffray, aab. (pour C.\_\_\_\_\_), 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 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). Le greffier :

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