

VD_GERICHTE JL22.014706 vom 4. August 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-08-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL22.014706

FR: VD_GERICHTE JL22.014706 du 4 août 2022

IT: VD_GERICHTE JL22.014706 del 4 agosto 2022

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL22.014706-220917 396 CO UR D'APPEL CIVIL E

Arrêt du 4 août 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente Mmes Crittin Dayen et Courbat, juges Greffière : Mme Robyr ***** Art. 257d CO ; art. 257 CPC Statuant sur l'appel interjeté par F._____ et D._____, à [...], locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 7 juillet 2022 par la Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant les appelants d'avec A.T._____ et B.T._____, à [...], bailleurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 1102

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 7 juillet 2022, envoyée pour notification aux parties le 12 juillet 2022, la Juge de paix du district de Morges (ci- après : la juge de paix ou la première juge) a ordonné à F._____ et D._____ de quitter et rendre libres pour le 12 août 2022 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis UU._____ (appartement de 4,5 pièces n° 22, plus une cave, une place de parc intérieure et une place de parc extérieure) (I), a dit qu'à défaut pour les parties 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 la 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 décision s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais judiciaires à 480 fr. et les a compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge des parties locataires (V), a dit qu'en conséquence les parties locataires, solidairement entre elles, rembourseraient aux bailleurs A.T._____ et B.T._____ leur avance de frais à concurrence de 480 fr. et leur verseraient la somme de 550 fr. à titre de défraiment de leur représentant professionnel (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII). En droit, la première juge a d'abord constaté que les appelants avaient sollicité une restitution de délai pour produire un bordereau de pièces mais que n'ayant aucunement démontré un empêchement non fautif, il n'y avait pas lieu à restitution de délai et il ne serait pas tenu compte des pièces produites. Elle a ensuite considéré que le congé signifié le 7 février 2022 pour le 31 mars 2022 était valable, dès lors que les locataires ne s'étaient pas acquittés de l'entier de l'arriéré de 2'753 fr. dû pour les loyers de juillet, août et octobre 2021 dans le délai comminatoire de trente jours fixé par les bailleurs par courrier recommandé du 28 décembre 2021. Elle a en outre constaté que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

- 3 - B. Par acte du 26 juillet 2022, F._____ et D._____ (ci-après : les appelants) ont interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion soit déclarée irrecevable et soit rejetée. 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 1er novembre 2016,

A.T. _____ et B.T. _____, représentés par [...], ont remis en location à F. _____ et D. _____ (ci-après : les intimés) un appartement de 4,5 pièces n° 22 dans l'immeuble sis UU. _____. Le contrat a été conclu pour une durée initiale du 19 novembre 2016 au 30 septembre 2017, renouvelable de 6 mois en 6 mois sauf avis de résiliation donné 4 mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel, payable d'avance, a été fixé à 2'830 fr., frais de chauffage et d'eau chaude, frais accessoires et frais d'électricité inclus. Les locataires ont également pris à bail une place de parc extérieure pour 30 fr. par mois et une place de parc intérieure pour 130 fr. par mois. Ensuite de retard dans le paiement des loyers, d'une requête d'expulsion des bailleurs et de procédures introduites devant le Juge de paix et devant le Tribunal des baux, les parties ont signé une convention les 16 avril et 14 juillet 2020. Elles ont notamment convenu de fixer le loyer initial de l'appartement à 2'170 fr. par mois avec effet au 19 novembre 2016, le loyer initial de la place de parc intérieure à 130 fr. par mois et le loyer de la place de parc extérieure à 30 fr. par mois. Les parties ont également prévu de transmettre la convention à la Présidente du Tribunal des baux pour être annexé au procès-verbal de la cause afin de valoir les effets d'une décision entrée en force.

- 4 - 2. Par courriers recommandés adressés le 28 décembre 2021 à chacun des appelants, les intimés les ont mis en demeure de leur verser, dans un délai de trente jours, le montant de 2'753 fr. correspondant au solde dû pour les loyers de juillet à octobre 2021, soit 2'170 fr. pour le loyer de l'appartement du mois d'août et 170 fr. pour le solde du loyer d'octobre, 260 fr. pour les loyers de la place de parc intérieure d'août et octobre, 70 fr. pour le solde du loyer de la place de parc extérieure de juillet 2021 et pour les loyers d'août et d'octobre, ainsi que 83 fr. d'intérêts de retard. La mise en demeure précisait que faute de paiement dans le délai, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. Les locataires ont été avisés pour retrait des plis précités le 29 décembre 2021, avec délai de garde échéant le 5 janvier 2022. Les plis n'ont pas été réclamés et ont dès lors été retournés à l'expéditeur. Les appelants se sont acquittés de 2'170 fr. le 28 janvier 2022, puis de 30 fr. et 130 fr. le 3 février 2022. Par formule officielle du 7 février 2022, adressée sous plis recommandés aux appelants, les intimés leur ont signifié la résiliation du contrat de bail pour l'appartement et pour les deux places de parc pour le 31 mars 2022, pour défaut de paiement ensuite de la mise en demeure. Les plis n'ont pas été réclamés et ont été retournés à l'expéditeur. 3. Le 11 avril 2022, les intimés ont saisi la juge de paix d'une requête en cas clair tendant à faire prononcer l'expulsion des appelants de l'appartement et des places de parc sis UU. _____. Une audience d'expulsion a eu lieu le 16 juin 2022, à laquelle ont assisté B.T. _____ assistée de son conseil Mimoza Derri, agent d'affaire brevetée, et F. _____. Par courrier du 17 juin 2022, Julien Greub, agent d'affaires breveté agissant pour les appelants, a sollicité une restitution de délai pour procéder et produit diverses pièces sous bordereau.

- 5 - Les intimés, par leur conseil, s'y sont opposés par courrier du 29 juin 2022.

- 6 - 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). 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 et 1.2.2 ; CACI 19 novembre 2019/595 consid. 1.1). 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 font valoir que l'état de fait est litigieux, de sorte que la procédure en cas clair n'aurait pas dû être appliquée. La résiliation de leur bail n'a en revanche pas été contestée. La valeur litigieuse, égale à la somme des loyers dus pour six mois ([2'170 fr. + 30 fr. + 130 fr.] x 6 mois), 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. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC)

- 7 - 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 26 mars 2021/145 ; CACI 25 novembre 2020/540 ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019 [CR-CPC], n. 9b ad art. 317 CPC). 3. 3.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3). Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance (Glaubhaftmachen) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziert und schlüssig), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités ; TF 4A_142/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_550/2020

- 8 - précité consid. 5.1 ; TF 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu'il invoque ne remet pas en cause le cas clair (TF 4A_418/2014 du 18 août 2014 consid. 3 ; CACI 3 août 2016/432 ; CACI 4 mars 2014/98, CdB 201 p. 119 ; Bohnet, Le défendeur et le cas clair, in Newsletter bail.ch, décembre 2012 ; Bohnet, note in RSPC 2013 p. 140). Il ne suffit donc pas que le défendeur se limite à signaler les objections ou exceptions qui pourraient contredire la liquidité de la situation en fait et en droit, de telles exceptions devant être motivées et concluantes (TF 5A_19/2015 du 27 juillet 2016 consid. 2.3.1). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base

d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les réf. citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.1.2 et les réf. citées). 3.2 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).

- 9 - 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 légale, 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 réf. citées). Si, en revanche, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat/Stastny, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879). Il incombe à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée de prouver cette exécution, notamment par paiement (ATF 128 III 271, JdT 2003 I 606 ; CACI 31 octobre 2019/582). 3.3 Selon la doctrine et la jurisprudence, le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation, à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb ; TF 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.2 ; TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2). Lorsque le locataire entend s'acquitter de ses loyers par compensation avec une créance en restitution de l'indu, il doit donc le déclarer au plus tard dans le délai de sommation qui lui est accordé par le bailleur (TF 4A_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 9). Si la compensation n'est pas d'emblée dépourvue de vraisemblance, la requête en cas clair sera en principe irrecevable (CACI 26 février 2021/84 consid. 4.2.2 ; CACI 4 juillet 2017/289 consid. 3.2). L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créance invoquée en compensation ne saurait prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais lorsque la résiliation a été donnée selon l'art. 257d CO. Si une procédure relative à la contre-créance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la

- 10 - procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente (CACI 22 janvier 2019/29 ; CACI 7 décembre 2018/692 consid. 3.4.1 ; CREC 26 juillet 2016/292 consid. 3.2.2). 4. 4.1 Les appelants considèrent que les conditions de la procédure en cas clair n'étaient pas réalisées de sorte que le juge de paix ne pouvait pas entrer en matière sur la requête des intimés. Ils reviennent sur ce qu'ils estiment être « la genèse du litige » et invoquent ensuite différents événements survenus en août 2021, soit une coupure d'électricité qui serait imputable aux intimés,

entraînant une perte de nourriture et de médicaments stockés au frais, puis un accord intervenu entre les parties à ce sujet, soit une compensation entre le dommage subi et le loyer d'août 2021. Ces faits, qui ne reposent d'ailleurs sur aucune pièce au dossier, sont nouveaux. Ils ne peuvent être admis (cf. supra consid. 2), de sorte que le grief est irrecevable. 4.2 Les appelants exposent ensuite avoir été « surpris » par l'avis comminatoire du 28 décembre 2021, intervenu quatre mois plus tard. Ils prétendent en outre que la date de l'envoi serait « particulièrement bien choisie » dès lors qu'ils passaient les fêtes à l'étranger, ce que les intimés savaient. Ils soupçonnent les intimés d'avoir intercepté l'avis de retrait des courriers recommandés dans leur boîte à lettres. La surprise des appelants est sans pertinence. Quant à leur soupçon sur une prétendue interception des avis déposés dans leur boîte à lettres, il s'agit d'une pure supposition de leur part, dénuée de toute force probante. Au demeurant, on rappellera que le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO est soumis à la théorie de la réception relative, ce qui

- 11 - signifie que si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans ce délai, le septième et dernier jour de ce délai (ATF 140 III 244 consid. 5.1). 4.3 Les appelants se prévalent encore une fois de l'accord de compensation qui serait intervenu entre les parties s'agissant du loyer du mois d'août 2021, invoquant que ce loyer n'était dès lors pas dû et qu'ils n'avaient même pas à invoquer la compensation dans le délai comminatoire. Une nouvelle fois, on doit relever qu'aucun élément au dossier ne vient attester d'un tel accord. Au surplus, les appelants n'invoquent et ne démontrent pas avoir invoqué la compensation de manière régulière. 4.4 Le seul point qui mérite examen et qui n'a pas été invoqué par les appelants, pourtant assistés d'un mandataire professionnel, réside dans les paiements qui sont intervenus pendant le délai comminatoire. Les plis contenant les mises en demeure de l'art. 257d CO ont été adressés aux appelants le 28 décembre 2021 et l'avis de retrait a été déposé le lendemain. L'expiration du délai de garde venait dès lors à échéance le 5 janvier 2022, étant précisé que les fêtes ne s'appliquent pas aux délais prévus par le droit matériel (Tappy, CR-CPC, n. 7 ad art. 145 CPC), comme les délais fixés par l'art. 257d CO (CACI 28 février 2022/107). En l'espèce, le délai de l'art. 257d CO a donc commencé à courir dès le 6 janvier 2022 pour venir à échéance le 4 février 2022. Or les locataires se sont acquittés de 2'170 fr. le 28 janvier 2022, puis de 30 fr. et 130 fr. le 3 février 2022. Ainsi, contrairement à ce que prétendent les intimés dans leur demande d'expulsion (cf. allégué n° 14 de la requête du 11 avril 2022), un paiement a bel et bien eu lieu dans le délai comminatoire et non pas après l'expiration de celui-ci.

- 12 - Cela étant, les locataires ne se sont pas acquittés de l'entier des arriérés dus et demeuraient impayés le solde du loyer de l'appartement d'octobre par 170 fr., le loyer d'octobre de la place de parc intérieure, le solde de 10 fr. du loyer de la place de parc intérieure de juillet, ainsi que loyer de cette place pour le mois d'octobre. Partant, les intimés étaient fondés à résilier le bail à l'issue du délai comminatoire, ce qu'ils ont fait sur formule officielle. Il découle de ce qui précède que les appelants n'ont fait valoir aucune objection sérieuse qui soit susceptible de remettre en cause le cas clair et que c'est à bon droit que la juge de paix a constaté que le contrat de bail avait été valablement résilié et qu'elle a admis la requête d'expulsion de l'intimée. 5. 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. L'arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités 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. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

- 13 - La présidente : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. Julien Greub, agent d'affaire breveté (pour F. _____ et D. _____), - Mme Mimoza Derri, agent d'affaire brevetée (pour A.T. _____ et B.T. _____), 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). 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.