

VD_GERICHTE JL22.016815 vom 26. Oktober 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-10-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL22.016815

FR: VD_GERICHTE JL22.016815 du 26 octobre 2022

IT: VD_GERICHTE JL22.016815 del 26 ottobre 2022

Erwägungen

E. 1

a) Par contrat de bail du 9 septembre 2014, V. _____ (ci- après : l'intimée), en qualité de bailleuse, représentée par [...] SA (ci- après : la gérance), a remis en location à l'appelant, en qualité de locataire, avec effet au 1er octobre 2014, un appartement de 3,5 pièces au 2e étage et toute dépendance sis [...], pour un loyer mensuel de 1'685 fr., charges comprises. Ce contrat prévoit notamment à son article 7.1 que le loyer est payable au 1er jour du mois (date d'échéance). b) A une date indéterminée, le loyer a été augmenté à 1'703 fr. par mois, charges comprises.

E. 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 [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). En procédure de protection des cas clairs (art. 257 CPC), lorsque le litige porte uniquement sur la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond au retard dans la restitution de l'objet loué causé par le recours à la procédure d'expulsion, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235). Lorsque la décision 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).

- 6 -

E. 1.1.2

L'acte mal intitulé peut en principe 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 et les réf. citées). 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 (CACI 5 février 2020/57 ; 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 (ATF 137 III 617 consid. 6.2, JdT 2014 II 187 ; TF 5A_325/2020 du 16 juin 2020 consid. 1.2).

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 » en un appel, cette dernière voie de droit étant ouverte contre la décision attaquée, qui a un caractère final, compte tenu de la valeur litigieuse de la présente cause, qui s'avère supérieure à 10'000 fr. au vu du montant mensuel du loyer en cause et des principes rappelés ci-dessus (consid. 1.1.1 supra).

- 7 - Au regard du contenu de son mémoire, on comprend des conclusions de 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 tendant en réalité à la réforme de la décision attaquée, l'intéressé n'étant pas représenté. Pour le surplus, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'acte du 16 septembre 2022 est recevable. 2.

E. 2

a) Par courrier recommandé du 12 janvier 2022, l'intimée a imparté à l'appelant un dernier délai de trente jours pour qu'il s'acquitte du montant de 1'703 fr., correspondant au loyer échu au 1er janvier 2022. L'envoi précisait que faute de paiement dans ce délai, le bail serait résilié dans un délai de trente jours pour la fin du mois suivant, conformément à l'art. 257d CO. Le courrier énonçait encore que les paiements reçus jusqu'au 11 janvier 2022 avaient été pris en compte. Selon le suivi des envois de la Poste, l'appelant a retiré le pli recommandé précité le 17 janvier 2022.

- 4 - b) Par formule officielle du 25 février 2022, adressé sous pli recommandé du même jour, l'intimée, par l'intermédiaire de la gérance, a notifié à l'appelant la résiliation du bail avec effet au 31 mars 2022, pour défaut de paiement ensuite de la mise en demeure du 12 janvier 2022. Selon le suivi des envois de la Poste, le courrier précité a été notifié à l'appelant le 8 mars 2022.

E. 2.1

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. 2.2

En l'espèce, les pièces 1 à 5 figurent déjà au dossier de première instance et sont donc recevables. En revanche, la pièce intitulée « décompte des paiements effectués depuis le compte bancaire du 6 septembre 2022 » est irrecevable, faute pour celle-ci de figurer au dossier de première instance. Même à la supposer recevable, cette pièce n'est de toute manière pas pertinente pour le traitement de l'appel. 3.

E. 3

a) Par requête en cas clair du 26 avril 2022, l'intimée a conclu en substance à l'expulsion de l'appelant. Par plis recommandés du 25 mai 2022, la requête précitée a été envoyée à l'appelant, ainsi qu'une citation à comparaître à une audience appointée le 6 juillet 2022. L'appelant n'a pas retiré ledit pli, qui lui a été retourné par courrier A. b) Lors de l'audience du 6 juillet 2022, l'intimée ne s'est pas présentée. Pour sa part, l'appelant a comparu assisté de son frère et a produit des pièces. A sa demande, la requête lui a été remise sur le siège. L'appelant a expliqué avoir payé le loyer afférant au mois de janvier 2022 dans le délai comminatoire. Ensuite de sa requête, le juge de paix lui a imparti un délai au 8 juillet 2022 pour fournir la preuve du paiement du loyer de janvier 2022, précisant qu'un délai serait par la suite imparti à l'intimée pour déposer ses déterminations. c) Par courrier daté du 7 juillet 2022, l'appelant a transmis à l'autorité précédente un récépissé attestant d'un paiement de 1'703 fr. en date du 11 janvier 2022 auprès de l'office postal d'...]. Il en a déduit s'être acquitté du loyer litigieux à cette date et a affirmé que son paiement s'était croisé avec la mise en demeure qui lui avait été adressée le 12 janvier 2022.

- 5 - Par courrier du 18 juillet 2022, le juge de paix a adressé à l'intimée une copie du procès-verbal de l'audience du 6 juillet 2022, ainsi que les déterminations de l'appelant, et lui a imparti un délai au 18 août 2022 pour se déterminer, particulièrement sur la position du locataire estimant que le loyer du mois de janvier avait été payé le jour précédant l'envoi de l'avis comminatoire. Dans ses déterminations du 25 juillet 2022, l'intimée a indiqué que le paiement du 11 janvier 2022, reçu le lendemain, concernait le loyer du mois de décembre 2021 et non celui de janvier 2022, lequel avait finalement été acquitté en date du 9 mars 2022. Elle a produit en annexe un extrait du compte débiteur de l'appelant fourni par la gérance. En droit : 1.

E. 3.1

Dans un premier moyen, l'appelant conteste le terme de paiement du loyer, alléguant que le loyer est dû à la fin du mois, en application de l'art. 257c CO.

- 8 - Or, le contrat de bail conclu le 9 septembre 2014 prévoit explicitement, à son article 7.1, que le loyer est « payable le premier jour du mois (date d'échéance) ». Les parties sont indiscutablement convenues d'une échéance de paiement en début de mois comme le permet l'art. 257c in fine CO, ce que l'appelant reconnaît d'ailleurs dans son appel. L'appel est donc manifestement mal fondé sur ce point et ce grief doit être rejeté.

E. 3.2

Dans un second grief, l'appelant, qui invoque une constatation inexacte des faits, conteste l'expulsion, indiquant avoir payé le montant de 1'703 fr. relatif au mois de janvier 2022 en date du 11 janvier 2022, soit avant que soit envoyé l'avis comminatoire du 17 janvier 2022. Dans une argumentation parallèle, il fait également valoir que le montant dû doit être affecté au loyer de décembre 2021, de sorte qu'aucun avis comminatoire valable ne lui aurait été adressé pour le loyer du mois de janvier 2022. Quant à l'intimée, elle soutient, preuve à l'appui, que le montant précité de 1'703 fr., qu'elle a effectivement reçu le 12 janvier 2022, concernait le loyer de décembre 2021, de sorte que le loyer de janvier 2022, exigible au 1er janvier 2022, n'a pas été acquitté dans le délai comminatoire.

E. 3.2.1

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). 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

- 9 - dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement impartit 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'al. 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). 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). Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; ATF 119 II 147 consid. 2, JdT 1994 I 205 ; Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 875 et les références citées ; Wessner, *Droit du bail à loyer et à ferme*, commentaire pratique, 2e éd., Bâle 2017, n. 21 ad art. 257d CO et les références citées).

E. 3.2.2

En l'espèce, il ressort des pièces produites devant le juge de paix que, par courrier recommandé du 12 janvier 2022, l'intimée a adressé une mise en demeure à l'appelant de s'acquitter, dans un délai de trente jours, d'un arriéré de loyer de 1'703 fr. couvrant la période du 1er au 31 janvier 2022. Ce courrier a été distribué à l'intéressé le 17 janvier 2022, de sorte que le délai impartit est arrivé à échéance le 16 février 2022. Le contrat de bail conclu entre les parties le 9 septembre 2014 a ensuite été résilié au moyen de la formule officielle le

- 10 - 25 février 2022, soit après l'expiration du délai comminatoire de trente jours fixé dans la mise en demeure. Les pièces produites devant le juge de paix établissent certes le versement d'un montant de 1'703 fr. en date du 11 janvier 2022, reçu le lendemain par la gérance. Or ce montant, auquel l'appelant se réfère, a été imputé sur le loyer du mois de décembre 2021, comme l'atteste l'extrait de compte produit par l'intimée en annexe à son courrier du 25 juillet 2022, ce que l'appelant reconnaît d'ailleurs dans son appel. L'appelant n'ayant pas spécifié à quel loyer il entendait affecter son paiement du 11 janvier 2022, l'intimée était légitimée à imputer le montant en cause sur le loyer échu le plus ancien (art. 87 al. 1 CO), en l'occurrence celui du mois de décembre 2021. Le fait que l'appelant ait été mis en demeure le 12 janvier 2022 pour le paiement du loyer de janvier 2022 aurait dû

l'alerter sur l'affectation du versement qu'il avait opéré la veille. En outre, la mise en demeure désignait clairement le loyer net en souffrance comme étant celui du mois en cours, soit le loyer échu au 1er janvier 2022 conformément à ce que prévoit le contrat de bail. Aucun autre montant n'a été crédité sur le compte dans le délai échéant le 16 février 2022 et l'appelant n'établit pas le contraire. Le versement suivant est intervenu seulement le 9 mars 2022, soit après l'expiration du délai comminatoire et ne peut pas être pris en compte. Ainsi, les pièces produites devant le juge de paix permettent d'établir de manière indiscutable que l'appelant était en demeure pour le paiement du loyer du mois de janvier 2022 au moment où il s'est vu impartir le délai comminatoire de l'art. 257d CO. L'appréciation du premier juge ne prête ainsi pas le flanc à la critique et doit être confirmée.

E. 3.3

Pour le surplus, l'appelant cite une multitude de principes légaux et constitutionnels pour justifier que l'ordonnance entreprise serait contraire au droit et disproportionnée. Ce faisant, il ne satisfait pas aux exigences de motivation imposées par l'art. 311 al. 1 CPC. En particulier, il n'explique pas en quoi l'application de ces principes commanderait une

- 11 - solution différente de celle retenue par le premier juge. Ces griefs sont dès lors irrecevables. 4. 4.1 En définitive, l'appel doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable, en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance confirmée. Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge pour qu'il fixe rapidement à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. 4.2 L'appelant a requis l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance. Or, sa cause était dépourvue de chance de succès (art. 117 let. b CPC). Sa requête doit être rejetée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (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 se déterminer (art. 312 al. 1 in fine CPC).

E. 7

novembre 2012 consid. 5).

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