

# **VD\_GERICHTE JL22.030160 vom 29. November 2022**

VD Tribunal cantonal, 2022-11-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL22.030160](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL22.030160)

FR: VD\_GERICHTE JL22.030160 du 29 novembre 2022

IT: VD\_GERICHTE JL22.030160 del 29 novembre 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Les parties ont conclu un contrat de bail à loyer le 24 juin 2021, portant sur un appartement de 5 pièces dans l'immeuble sis [...], ainsi que sur une pièce complémentaire dans les combles, une cave à bien plaisir et deux places de parc à l'extérieur, pour un montant de 2'820 fr. par mois, charges comprises. La durée initiale du bail était du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022, renouvelable aux mêmes conditions pour une année, sauf avis de résiliation de l'une ou de l'autre des parties au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance, et ainsi de suite d'année en année.

#### **E. 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). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]). 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 sommaire 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 – comme en l'espèce – la validité du congé est également

- 6 - contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO, en principe pendant trois ans lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitation (ATF 144 III 346 précité consid. 1.2.1 et 1.2.2, JT 2019 II 235). Lorsque la décision attaquée 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 à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

#### **E. 1.2**

Dans le cas présent, s'agissant d'une décision finale dans une cause dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte. Interjetés en temps utile, écrits et motivés, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), les appels sont recevables. La réponse des intimés, déposée en temps utile, l'est également.

#### **E. 1.3**

Les deux appels ont trait à un complexe de faits identique, de sorte que, par souci de simplification et de cohérence, les deux causes sont jointes (art. 125 let. c CPC). 2.

### **E. 2**

a) Par courrier recommandé du 21 avril 2021 adressé à l'appelant, les intimés lui ont fait savoir qu'ils n'avaient pas reçu le paiement de la somme de 2'820 fr., relative au loyer du mois d'avril 2022. Un délai de 30 jours a dès lors été imparti à l'appelant, afin qu'il effectue ledit paiement. A défaut, les intimés lui ont indiqué qu'ils résilieraient le bail à loyer en application de l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220).

- 5 - b) L'appelant n'ayant pas procédé au paiement dudit loyer dans le délai comminatoire de 30 jours, le contrat de bail à loyer a été résilié par les intimés pour le 30 juin 2022, par notification officielle de résiliation de bail du 29 mai 2022.

### **E. 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. Elle peut revoir en principe librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci- après : CR-CPC], 2e éd., 2019, n. 2 ss ad art. 310 CPC) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 141 III 569

- 7 - consid. 2.3.3 ; TF 4D\_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). 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. 317 al. 1 CPC (TF 4A\_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2 ; 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, CR-CPC, 2e éd., Bâle 2019 [ci-après : CR CPC], n. 9b ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

A l'appui de son premier appel, l'appelant a produit la première ordonnance d'expulsion, ainsi qu'une procuration. Dans la mesure où il s'agit de pièces dites de forme, elles sont recevables. Quant à la pièce n° 3, soit l'extrait du livret de famille de la compagne de l'appelant, celle-ci est irrecevable, la production de pièces nouvelles étant exclue en procédure sommaire en protection des cas clairs. 3. Concernant tout d'abord le second appel, la question est de savoir si la juge de paix pouvait rectifier la première ordonnance d'expulsion en modifiant le délai pour libérer les locaux du 7 au 28 octobre 2022.

### **E. 3**

L'intimé n'a pas payé de loyers depuis lors et n'a pas quitté les lieux.

#### **E. 3.1**

Aux termes de l'art. 334 al. 1 CPC, si le dispositif de la décision est peu clair, contradictoire ou incomplet ou s'il ne correspond pas à la motivation, le tribunal procède, sur requête ou d'office, à l'interprétation ou à la rectification de la décision. Cette disposition permet ainsi au tribunal d'explicitier sa pensée lorsqu'elle est formulée de façon peu claire, lacunaire ou contradictoire (interprétation) ou quand une inadvertance lui fait dire autre chose que ce qu'il voulait exprimer (rectification). Un jugement est peu clair lorsque les parties ou les autorités à qui la cause est renvoyée risquent subjectivement de comprendre la décision

autrement que ce que voulait le tribunal lorsqu'il s'est prononcé (TF 4C.86/2004 du 7 juillet 2004 consid. 1.4 et les réf. citées).

- 8 - L'art. 334 CPC consacre une exception au principe de dessaisissement, selon lequel le juge ne peut pas corriger sa décision, même s'il a le sentiment de s'être trompé, à partir du moment où il l'a prononcée. Une erreur de fait ou de droit ne peut en principe être rectifiée que par les voies de recours. Une procédure d'interprétation ou de rectification au sens de l'art. 334 CPC permet toutefois exceptionnellement au juge de corriger une décision déjà communiquée. Le but de l'interprétation et de la rectification n'est en effet pas de modifier la décision du tribunal, mais de la clarifier ou la rendre conforme avec le contenu réellement voulu par celui-ci (TF 5A\_6/2016 du 15 septembre 2016 consid. 4.3 non publié in ATF 142 III 695).

### **E. 3.2**

En l'occurrence, le dispositif de la première ordonnance d'expulsion était clair, non contradictoire et complet. Par ailleurs, dans les considérants de celle-ci, aucune motivation en lien avec le délai de libération des locaux n'était indiquée, seul élément corrigé dans le dispositif de la seconde ordonnance d'expulsion, de sorte qu'il ne peut être retenu que le dispositif de la première ordonnance d'expulsion était en contradiction avec la motivation. Dans ces conditions, l'autorité précédente ne pouvait pas corriger la première ordonnance d'expulsion, une fois celle-ci rendue. L'appel est ainsi fondé sur ce point et la seconde ordonnance d'expulsion doit être annulée.

### **E. 4**

a) Par requête en cas clairs du 21 juillet 2022, les intimés ont conclu, sous suite de frais et dépens, notamment à ce qu'il soit ordonné à l'appelant de quitter et de rendre libres de tous biens et de toutes personnes l'appartement de 5 pièces, la cave et les deux places de parc à l'extérieur, sis [...]. b) Une audience s'est tenue le 21 septembre 2022, lors de laquelle la conciliation n'a pas abouti. En droit : 1.

#### **E. 4.1**

L'appelant soutient ensuite que la juge de paix aurait violé le principe de proportionnalité en lui impartissant un délai de 48 heures pour évacuer les locaux. De plus, il relève qu'il vivrait dans cet appartement avec sa compagne et les deux enfants de celle-ci, dont un enfant mineur, et que ces éléments devraient être pris en considération dans la fixation du délai à impartir pour libérer les locaux, dès lors que l'expulsion aurait également un impact sur eux. Enfin, il indique que le délai imparti était également contraire au droit constitutionnel vaudois, lequel imposerait

- 9 - que le relogement d'une personne expulsée soit assuré par les autorités communales lorsqu'aucune solution ne pourrait être trouvée entre le bailleur et le locataire, dans la mesure où un tel relogement n'aurait pas été possible dans ce laps de temps. Les intimés soutiennent que les conséquences pour l'appelant et les tiers qui occupent l'appartement ne seraient pas propres à démontrer le caractère abusif de leur résiliation et que les dispositions fédérales en matière de bail à loyer ne prendraient pas en compte des motifs humanitaires dans le cadre de l'examen d'une ordonnance d'expulsion. En outre, les intimés prennent acte de l'accord de l'appelant de quitter l'appartement au 30 novembre 2022.

#### **E. 4.2.1**

Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours, calculé à partir de la notification de la décision, est en tous les cas admissible (CACI 25 janvier 2022/24 consid. 3.2.2 ; CACI 28 septembre 2021/468 consid. 3.2.2 et les réf. citées).

#### **E. 4.2.2**

En l'espèce, aucune circonstance ne permet de penser qu'il s'agirait d'un cas particulier au sens de la jurisprudence qui précède, de sorte que la juge de paix devait fixer un délai de libération des locaux respectant celle-ci. A cet égard, il convient de souligner que le délai part du moment de la notification de l'ordonnance d'expulsion et non de la date de la décision. Le délai pour notifier doit ainsi également être pris en compte lors de la fixation du délai à impartir pour quitter les lieux. Quoiqu'il en soit, le délai au 10 octobre, donné par une décision datée du

#### **E. 4.2.3**

En revanche, les motifs personnels invoqués par l'appelant n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles du

- 10 - droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4D\_30/2018 du 31 mai 2018 ; TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1). Ils peuvent toutefois être éventuellement appréciés au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (CACI 28 février 2022/107 ; Lachat, Le bail à loyer, 3e éd., Bâle 2019, n. 7.6 p. 1052). Au vu de ces éléments, le premier appel s'avère infondé sur ce point.

#### **E. 4.3**

La question est encore de savoir quelle est la suite à donner à l'admission de l'appel. Dans le cas d'espèce, comme le soulignent les intimés, dans la mesure où l'appelant a conclu uniquement à ce que le délai soit reporté au 30 novembre 2022 à midi, date également admise par les intimés dans leur écriture, on ne saurait octroyer plus que les conclusions prises par celui-ci, ce qu'il obtiendrait toutefois si la cause était renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle fixation du délai de libération des locaux. On notera en outre que l'appelant ne requiert pas un tel renvoi. Il conviendra donc de réformer la première ordonnance d'expulsion, à titre exceptionnel, au chiffre I de son dispositif en ce sens qu'il est ordonné à l'appelant de quitter et rendre libres, pour le 30 novembre 2022, à midi, les locaux en question. L'ordonnance sera maintenue pour le surplus. Au demeurant, les deux parties étant d'accord avec cette date d'expulsion, le principe de proportionnalité, dans la fixation unilatérale de cette date, ne trouve pas application ici. 5. 5.1 En définitive, les appels déposés par l'appelant sont admis. Le chiffre I du dispositif de la première ordonnance d'expulsion est réformé en ce sens qu'il est ordonné à l'appelant de quitter et rendre libres pour le mercredi 30 novembre 2022, à midi, les locaux occupés dans

- 11 - l'immeuble sis au [...] (appartement de 5 pièces et une pièce complémentaire dans les combles et une cave). L'ordonnance d'expulsion est confirmée pour le surplus. Quant à la seconde ordonnance d'expulsion, elle doit être annulée. 5.2 Les frais – qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – sont fixés et répartis d'office (art. 105 CPC). Aux termes de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Les frais judiciaires de première instance ont été arrêtés à 600 fr. et mis à la

charge de l'appelant. En l'espèce, l'expulsion de l'appelant pour une autre date que celle initialement fixée ne remet pas en cause le sort des frais décidé par la juge de paix, dès lors que l'appelant reste la partie succombante. Les frais qui ont été mis à sa charge le resteront. Il en va de même s'agissant des dépens de première instance, arrêtés également à 600 francs. 5.3 Vu l'issue de l'appel et compte tenu de l'origine de l'erreur quant au respect du délai de libération des locaux à impartir, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 1 et 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront laissés à la charge de l'Etat (art. 107 al. 2 CPC). Dès lors qu'il s'agit d'une erreur de l'autorité et qu'elle ne peut être tenue à des dépens, il n'en sera pas octroyé.

- 12 -

#### **E. 7**

octobre, ne respectait pas cette jurisprudence. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être admis s'agissant du grief en lien avec la violation du principe de proportionnalité.

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