

VD_GERICHTE JL22.033947 vom 21. November 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-11-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL22.033947

FR: VD_GERICHTE JL22.033947 du 21 novembre 2022

IT: VD_GERICHTE JL22.033947 del 21 novembre 2022

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail du 5 août 2020, l'intimée, en qualité de bailleuse, a remis en location à l'appelant, en qualité de locataire, avec effet au 1er septembre 2020, un appartement de 3 pièces au 2ème étage et une cave sis [...], pour un loyer mensuel de 1'670 fr., charges comprises. Ce contrat prévoit notamment à ses articles 3 et 6 let. g) que le loyer est payable en mains du bailleur ou de son représentant, par mois d'avance.

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 protection d'un cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

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

- 5 - 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. 1.2

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). 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 18 octobre 2022 est recevable, sous réserve des considérations qui suivent. 2.

E. 2

a) Par courrier recommandé du 19 avril 2022, l'intimée a imparti à l'appelant un dernier délai de trente jours pour qu'il s'acquitte d'un montant de 3'320 fr., correspondant aux loyers dus pour les mois de mars et avril 2022, sous déduction d'un montant de 10 fr. déjà versé. 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. Selon le suivi des envois de la Poste, l'appelant n'a pas retiré le pli recommandé précité. L'appelant a payé un montant de 1'670 fr. le 16 mai 2022. b) Par formule officielle du 7 juin 2022, adressée sous pli recommandé du même jour, l'intimée a notifié à l'appelant la résiliation du bail avec effet au 31 juillet 2022, en vertu de l'art. 257d CO. Selon le suivi des envois de la Poste, l'appelant a retiré le pli recommandé précité le 15 juin 2022.

- 4 -

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

- 6 -

E. 2.2

En l'espèce, les pièces produites par l'appelant qui figurent déjà au dossier de première instance sont recevables. En revanche, la comptabilité commerciale 2022 de l'entreprise [...] et la demande de logement subventionné datée du 2 août 2022 sont irrecevables, faute pour celles-ci de figurer au dossier de première instance. Même à les supposer recevables, ces pièces ne sont de toute manière pas pertinentes pour le traitement de l'appel. 3.

E. 3

a) Par requête en protection d'un cas clair du 18 août 2022, l'intimée a conclu en substance à l'expulsion de l'appelant, précisant que les montants réclamés par la mise en demeure avaient été réglés par un acompte de 1'670 fr. en date du 16 mai 2022 et par un versement de 1'660 fr. intervenu le 16 juin 2022. b) Lors de l'audience du 3 octobre 2022, l'appelant a produit deux récépissés attestant deux paiements de 1'670 fr. chacun, intervenus les 26 et 30 septembre 2022. En droit : 1.

E. 3.1

L'appelant fait valoir les difficultés financières et sociales de [...] et de sa famille, à qui il sous-loue l'appartement sis [...] depuis deux ans, et requiert qu'une prolongation de délai d'au moins six mois leur soit accordée pour quitter le logement. Il allègue également que les loyers litigieux ont été acquittés.

E. 3.2

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, soit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, RSPC 2012 p. 128 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1, SJ 2014 I 459). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2). Si la motivation de l'appel ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut pas entrer en matière (TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable. Cela étant, s'agissant d'une

- 7 - partie non assistée, il n'y a pas lieu de poser des exigences trop élevées quant à l'exigence que l'appelant doit démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée (TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5 ; TF 4A_56/2021 du 30 avril 2021 consid. 5.2 ; TF 4A_117/2022 du 8 avril 2022 consid. 2.1.1 ; TF 5A_568/2022 du 18 mai 2022 consid. 4).

E. 3.3

En l'espèce, l'appelant ne formule aucun reproche précis contre le raisonnement du juge de paix, n'indique pas quel(s) passage(s) de l'ordonnance entreprise il conteste, ni en quoi l'examen opéré par l'autorité de première instance serait erroné. Il n'invoque pas non plus une violation du droit ni une constatation inexacte des faits. La recevabilité de son acte d'appel, sous l'angle de son devoir de motivation, est donc douteuse. Cette question peut toutefois demeurer ouverte compte tenu de ce qui suit. Le fait que les sous-locataires de l'appelant rencontrent des difficultés sur les plans financier, administratif et personnel et peinent à trouver une autre solution de logement ne suffit pas à constituer un motif qui justifierait de réformer l'ordonnance entreprise. A supposer même que ce soit le cas, de tels motifs 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 de droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1). Cela étant, l'appelant ne conteste à juste titre pas que les conditions de résiliation de l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220) sont réalisées. L'examen des pièces au dossier montre que la mise en demeure et la résiliation sont intervenues conformément aux dispositions légales applicables et que le congé a été donné valablement de ce point de vue, comme l'a retenu à juste titre le juge de paix dans sa décision, étant précisé que l'appelant ne conteste pas le montant de l'arriéré de loyer réclamé lors de la mise en demeure du bailleur et qu'il a été tenu compte du versement partiel intervenu le 16 mai 2022, soit avant

- 8 - l'échéance du délai comminatoire. A cet égard, on rappellera que, selon la jurisprudence, lorsque le locataire n'a pas réglé l'intégralité de l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art 257d CO, - ce qui n'est pas contesté en l'espèce -, il est en demeure et doit 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 a finalement été payé (TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, publié in SJ 2014 I 105). Ainsi, l'appel est en tout état de cause infondé. 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. Le délai initialement imparti dans l'ordonnance pour libérer les locaux étant désormais échu, la cause sera renvoyée à l'autorité précédente pour qu'elle fixe à l'appelante un nouveau délai pour ce faire. 4.2 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).

- 9 -

E. 7

novembre 2012 consid. 5, SJ 2013 I 129 ; CACI 31 août 2021/422 consid. 2).

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