

VD_GERICHTE JL22.042776 vom 27. Februar 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-02-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL22.042776

FR: VD_GERICHTE JL22.042776 du 27 février 2023

IT: VD_GERICHTE JL22.042776 del 27 febbraio 2023

Erwägungen

E. 1.1

Par contrat de bail à loyer du 25 mars 2021, O. _____ SA, bailleresse, a remis à bail à C. _____, locataire, dès le 1er avril 2021, un appartement de 3 pièces au [...] étage de l'immeuble sis [...] à [...] pour un loyer mensuel net de 1'755 fr., acompte de chauffage, d'eau chaude/chauffage et de frais d'exploitation par 155 fr. compris.

E. 1.2

Par courrier recommandé du 19 juillet 2022 adressé au locataire, O. _____ SA lui a imparti un délai de trente jours pour s'acquitter d'une somme de 3'510 fr., correspondant aux loyers et acomptes de charges des mois de juin et juillet 2022, en l'avertissant qu'à défaut de paiement dans ce délai, son bail serait résilié.

E. 1.3

Faute de paiement de l'entier de la somme réclamée dans le délai précité, O. _____ SA, par avis du 29 août 2022 adressé à C. _____, a résilié le bail en cause avec effet au 30 septembre 2022.

E. 1.4

Par requête en cas clairs du 17 octobre 2022 déposée auprès de la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix), O. _____ SA a conclu à ce qu'ordre soit donné à C. _____ de quitter et rendre libres les locaux objet du bail, au besoin par la voie de l'exécution forcée.

E. 1.5

L'audience d'expulsion s'est déroulée le 12 janvier 2023, sans la présence d'O. _____ SA.

E. 1.6

Par ordonnance du 31 janvier 2023, la juge de paix a ordonné à C. _____ de quitter et rendre libres, pour le 28 février 2023 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à [...] (I), a dit qu'à défaut pour le prénommé 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 d'O. _____ SA, avec au besoin

- 3 - 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., lesquels étaient compensés avec l'avance de frais d'O. _____ SA (IV), a mis les frais à la charge de C. _____ (V), a dit qu'en conséquence, celui-ci rembourserait à O. _____ SA son avance de frais à concurrence de 480 fr., sans allocation de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples

conclusions (VII). En droit, la juge de paix a considéré en substance que l'entier de l'arriéré de loyer réclamé n'avait pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti, de sorte que le congé était valable et que les conditions de la protection des cas clairs étaient réalisées.

E. 2

Par acte du 22 février 2023 (date du timbre postal), C. _____ et B.N. _____ ont interjeté appel contre l'ordonnance précitée auprès de la juge de paix en concluant à la nullité de la résiliation, faute pour O. _____ SA (ci-après : l'intimée) d'avoir notifié l'avis comminatoire ainsi que le congé à l'épouse de C. _____.

E. 3.1

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 – comme c'est le cas en l'espèce – 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).

- 4 - En l'occurrence, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. au vu du montant du loyer mensuel en cause, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 3.2.1

Lorsque la décision entreprise 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).

E. 3.2.2

En l'espèce, l'ordonnance entreprise a été notifiée à C. _____ le 2 février 2023. Il s'ensuit que le délai de recours de dix jours a commencé à courir le lendemain (art. 142 al. 1 CPC) pour expirer le lundi 13 février 2023. Remis à la Poste le 22 février 2023, le recours est manifestement tardif et par conséquent irrecevable.

E. 4.1

En définitive, l'appel doit être déclaré irrecevable.

E. 4.2

Il ne sera pas perçu de 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 dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer (art. 312 al. 1 in fine CPC).

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