

VD_GERICHTE JL22.051033 vom 3. Mai 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-05-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL22.051033

FR: VD_GERICHTE JL22.051033 du 3 mai 2023

IT: VD_GERICHTE JL22.051033 del 3 maggio 2023

Erwägungen

E. 1.1

Les locataires L. _____ et D. _____, d'une part, et la bailleresse S. _____, d'autre part, ont conclu plusieurs contrats de bail à loyer pour locaux commerciaux sis à la [...], à [...]. S. _____ leur a ainsi remis en location : - un box no [...] à l'usage de restauration de véhicules à titre privé et une place de parc extérieure no [...] pour un loyer mensuel de 1'029 fr., charges comprises, dès le 1er juin 2013, par convention du 30 mai 2013 ; - une place de parc extérieure no [...] pour un loyer mensuel de 50 fr. dès le 1er août 2013, par convention du 2 juillet 2013 ; - une place de parc extérieure no [...] pour un loyer mensuel de 50 fr. dès le 1er janvier 2014, par convention du 9 décembre 2013 ; - une place de parc extérieure no [...] pour un loyer mensuel de 50 fr. dès le 1er janvier 2014, par convention du 9 décembre 2013 ; - une place de parc extérieure no [...] pour un loyer mensuel de 50 fr. dès le 1er mars 2014, par convention du 24 février 2014 ; - un box no [...] à l'usage d'atelier mécanique privé et une place de parc extérieure no [...] pour un loyer mensuel de 1'029 fr., charges comprises, dès le 1er janvier 2017, par convention du 14 novembre 2016 ; - une place de parc extérieure no [...] pour un loyer mensuel de 50 fr. dès le 1er janvier 2017, par convention du 29 novembre 2016.

- 3 -

E. 1.2

Par pli recommandé du 5 mai 2022, S. _____ a mis L. _____ et D. _____ en demeure de payer les loyers des objets précités pour les mois d'octobre 2021 à mai 2022, soit un montant total de 18'464 fr., en leur signifiant qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

E. 1.3

Se prévalant de l'absence de paiement dans le délai imparti, S. _____ a signifié le 12 octobre 2022 à D. _____ et L. _____ la résiliation au 30 novembre 2022 de leurs baux concernant tous les objets précités.

E. 1.4.1

Le 9 décembre 2022, S. _____ a déposé une requête auprès de la Juge de paix du district d'Aigle (ci-après : la juge de paix) tendant à l'expulsion de L. _____ et D. _____ des locaux occupés dans l'immeuble sis à la [...], à [...] (boxes nos [...] et [...] et places de parc extérieures nos [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...]).

E. 1.4.2

Le 23 février 2023, L. _____ et D. _____ se sont déterminés, en concluant en substance à l'annulation de la résiliation des baux et de la demande d'expulsion.

E. 1.4.3

Le 28 février 2023, la juge de paix a tenu une audience, à laquelle se sont présentés L. _____ et D. _____ personnellement, alors que S. _____ y a fait défaut.

E. 1.5.1

Par ordonnance du 22 mars 2023, la juge de paix, statuant en procédure sommaire de cas clairs (art. 257 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), a ordonné à D. _____ et L. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 5 mai 2023 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à la [...], à [...] (boxes nos [...] et [...]) et places de parc extérieures nos [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...]) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de

- 4 - 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 à 480 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence, D. _____ et L. _____, solidairement entre eux, rembourseraient à S. _____ son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verseraient, solidairement entre eux, des dépens de 750 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et a rejeté toutes et plus amples conclusions (VII). En droit, la juge de paix a en substance considéré que le congé notifié par S. _____ était valable et que les conditions de la protection des cas clairs étaient réalisées, si bien qu'il convenait d'ordonner à L. _____ et D. _____ de quitter et rendre les locaux en cause. Elle a mentionné le délai d'appel de dix jours ainsi que l'absence de suspension dudit délai durant les fêtes judiciaires, conformément à l'art. 145 CPC.

E. 1.5.2

Cette décision a été adressée aux parties par courrier recommandé du 22 mars 2023. Selon le suivi des envois de la poste, le pli recommandé contenant l'ordonnance entreprise destiné à D. _____ a été retourné à la Justice de paix du district d'Aigle avec la mention « non réclamé ». Quant au pli recommandé envoyé à L. _____, selon le suivi des envois de la poste, il a été distribué au guichet le 20 avril 2023, un avis de retrait ayant été signifié le 23 mars 2023 et le délai de garde ayant été prolongé le 30 mars 2023 sur demande du destinataire.

E. 1.5.3

Par courrier du 27 avril 2023 envoyé à la juge de paix, L. _____ et D. _____ ont accusé bonne réception de l'ordonnance du 22 mars 2023 et ont indiqué avoir déposé un appel auprès de la Cour de céans.

- 5 -

E. 2.1

Par acte du 28 avril 2023, L. _____ et D. _____ (ci- après : les appelants) ont interjeté appel contre l'ordonnance précitée, en concluant en substance à l'octroi de l'effet suspensif à l'appel ainsi qu'à un délai supplémentaire de quatre mois pour restituer les locaux et les places de parc en cause.

E. 2.2

Par courrier du 1er mai 2023, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé les appelants que leur requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif ex lege.

E. 3.1.1

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). Cependant, lorsque – comme en l'espèce – la validité du congé est également contestée à titre préjudiciel, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum 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 (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1). Pour le calcul de la valeur litigieuse, cette période de protection s'écoule dès la date de la décision attaquée (ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 111 II 384 consid. 1 ; TF 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 6).

E. 3.1.2

En l'occurrence, les appelants contestant une décision finale de première instance dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. au vu du montant des loyers mensuels en cause, la voie de l'appel est ouverte.

- 6 -

E. 3.2.1.1

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Les délais légaux et les délais fixés judiciairement ne courent pas du septième jour avant Pâques au septième jour qui suit Pâques inclus (art. 145 al. 1 let. a CPC). A teneur de l'art. 145 al. 1 let. b CPC, la suspension des délais ne s'applique pas à la procédure sommaire. Cette disposition est également applicable en deuxième instance contre une décision prise en procédure sommaire et s'applique notamment au délai d'appel, qui n'est donc pas suspendu pendant les vacances judiciaires (ATF 139 III 78 consid. 4). L'avis prévu par l'art. 145 al. 3 CPC – selon lequel les parties sont rendues attentives aux exceptions dans lesquelles la suspension des délais ne s'applique pas – fait partie intégrante de l'indication des voies de droit (art. 238 lit. f CPC ; ATF 139 III 78 consid. 5.4).

Conformément à l'art. 142 al. 3 CPC, si le dernier jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié reconnu par le droit fédéral ou le droit cantonal du siège du tribunal, le délai expire le premier jour ouvrable qui suit. Il faut compter les samedis, dimanches et jours fériés intermédiaires : ainsi, dans une procédure sommaire, le délai d'appel de dix jours, sans suspension durant les fêtes, en cas de notification un samedi précédant les Rameaux, échoira le mardi de Pâques, bien que la moitié des jours de ce délai aient été des samedis, des dimanches ou des jours fériés (Tappy, Commentaire romand du Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, n. 25 ad art. 142 CPC).

E. 3.2.1.2

Aux termes de l'art. 138 al. 3 let. a CPC, l'acte est réputé notifié en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré, à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification.

Ce délai septénaire détermine la date de notification fictive nonobstant une éventuelle

- 7 - prorogation du délai de garde par la Poste suisse, par exemple à la suite d'une demande de garde émise par le destinataire. Une personne se sachant partie à une procédure judiciaire doit en effet s'attendre à recevoir des actes du juge et doit donc relever son courrier ou prendre des dispositions pour que celui-ci lui parvienne (ATF 141 II 429 consid. 3.1 ; TF 4A_577/2019 du 7 janvier 2020 et les réf. citées).

E. 3.2.1.3

Selon l'art. 143 al. 1 CPC, les actes doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai soit au tribunal soit à l'attention de ce dernier, à la Poste suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse. Les délais légaux ne peuvent pas être prolongés (art. 144 al. 1 CPC). Le vice tiré de la tardiveté de l'acte est irréparable et entraîne l'irrecevabilité de celui-ci (ATF 125 V 65 consid. 1 ; TF 5A_403/2017 du 11 septembre 2017 consid. 6.3.1 ; CACI 29 décembre 2022/633).

E. 3.2.2

En l'espèce, outre le fait que D. _____ n'a pas retiré le pli recommandé qui lui avait été notifié par la juge de paix, il ressort du suivi des envois de la poste que L. _____ a reçu le 23 mars 2023 un avis pour retirer le pli recommandé contenant l'ordonnance entreprise. On précisera à ce stade que les appelants se savaient parties à la procédure de première instance en cause, en particulier au vu de leurs déterminations du 23 février 2023 et de leur présence à l'audience du 28 février 2023. Ils devaient dès lors s'attendre à se voir notifier la décision querellée et ainsi prendre des dispositions pour recevoir leur courrier. Partant, eu égard au dépôt de l'avis de retrait – et par conséquent à l'échec de la remise du pli – le 23 mars 2023, le délai de garde postale de sept jours est arrivé à échéance le 30 mars 2023, date à laquelle la décision entreprise est ainsi réputée avoir été notifiée aux appelants (art. 138 al. 3 let. a CPC). Il en résulte que le délai d'appel de dix jours a commencé à courir le lendemain de cette échéance (art. 142 al. 1 CPC), soit le 31 mars

- 8 - 2023. Dès lors que la suspension des délais ne s'applique pas à la procédure sommaire (art. 145 al. 2 let. b CPC) et que l'attention des appelants a été attirée sur ce point au pied de la décision entreprise (art. 145 al. 3 CPC), le délai de recours de dix jours a ainsi expiré le dimanche 9 avril 2023, étant relevé que le lundi de Pâques a été célébré le 10 avril 2023 et qu'il s'agit d'un jour férié officiel dans le canton de Vaud (cf. not. art. 47 al. 1 LEmp [loi vaudoise du 5 juillet 2005 sur l'emploi ; BLV 822.11], en application de l'art. 20a al. 1 LTr [loi du 13 mars 1964 sur le travail dans l'industrie, l'artisanat et le commerce ; RS 822.11]). Partant, le délai d'appel est arrivé à échéance le mardi 11 avril 2023 (art. 142 al. 3 CPC). L'appel ayant été remis à la Cour de céans le 28 avril 2023, il est manifestement tardif et, par conséquent, irrecevable (cf. consid. 3.2.1.3 supra).

E. 4.1

En définitive, l'appel doit être déclaré irrecevable, selon l'art. 312 al. 1 in fine CPC

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.