

# VD\_GERICHTE JL23.004785 vom 13. Juni 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-06-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL23.004785](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL23.004785)

FR: VD\_GERICHTE JL23.004785 du 13 juin 2023

IT: VD\_GERICHTE JL23.004785 del 13 giugno 2023

## Erwägungen

### E. 1

Le 21 mars 2017, l'appelant, en qualité de locataire, et Y. \_\_\_\_\_ AG (ci-après : l'intimée), en qualité de bailleresse, ont conclu un contrat de bail à loyer pour habitation portant sur l'appartement de trois pièces au [...] étage de l'immeuble situé à [...], contenant une cave, pour un loyer mensuel de 1'560 fr., charges comprises.

- 4 - Le 20 juin 2019, l'appelant, en qualité de locataire, et l'intimée, en qualité de bailleresse, ont conclu un contrat de bail à loyer pour parking portant sur une place de parc intérieure n° [...] au [...] sous-sol de l'immeuble située à [...], pour un loyer mensuel de 130 francs.

### 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 précédente, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

- 6 - Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs 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, JdT 2019 II 235). Si la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée ; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire selon l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur correspondra en principe au montant du loyer pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235). 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 pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

### E. 1.2

En l'espèce, dans ses écritures des 29 mars et 5 avril 2023, l'appelant ne conteste pas la résiliation des contrats de bail des 21 mars 2017 et 20 juin 2019. Compte tenu de loyers mensuels totaux de 1'690 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Dans son courrier du 5 avril 2023, l'appelant a toutefois indiqué déposer un recours contre l'ordonnance entreprise. L'intéressé n'étant pas assisté d'un mandataire professionnel, son recours est converti en appel. L'appelant, seul locataire à teneur des contrats de bail des 21 mars 2017 et 20 juin 2019, n'avait pas besoin d'attraire X. \_\_\_\_\_ dans la présente procédure d'appel (cf. ATF 145 III 281 consid. 3.4.2, RSPC 2019 p. 497 note Bohnet ; ATF

118 II 168 ; TF 4A\_625/2017 du 12 mars 2018 consid. 3.1).

- 7 - Interjeté en temps utile contre une décision finale par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), est recevable. 2.

## **E. 2**

Par courriers du 1er novembre 2022, adressés sous plis recommandés, l'intimée a, par l'intermédiaire de sa régie, mis l'appelant et X.\_\_\_\_\_ en demeure de s'acquitter dans un délai de trente jours de la somme de 6'557 fr. 60, à savoir d'un montant 6'295 fr. 60 correspondant aux loyers impayés de l'appartement pour les mois d'août à novembre 2022 plus les intérêts de retard et un autre montant de 262 fr. correspondant aux loyers impayés de la place de parc pour les mois d'octobre à novembre 2022 plus les intérêts de retard. L'intimée a précisé qu'à défaut de paiement dans le délai précité, le bail serait résilié et l'expulsion de l'appelant et de X.\_\_\_\_\_ serait requise auprès de la juge de paix.

### **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, 2e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 141 III 569 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). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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 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, l'appelant a produit plusieurs pièces, lesquelles ne sont pas datées. La question de leur recevabilité peut toutefois être laissée ouverte, dès lors que même si elles devaient être considérées comme recevables, l'appel devrait de toutes manières être rejeté pour les motifs exposés ci-dessous.

- 8 - 3.

## **E. 3**

L'appelant a versé un montant de 1'690 fr. à l'intimée le 2 novembre 2022.

### **E. 3.1.1**

La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la référence citée ; TF 4A\_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1). En application de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let.

a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

### **E. 3.1.2**

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 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'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 avait finalement été payé (TF 4A\_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées). Les motifs personnels du locataire 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 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). Ils peuvent toutefois être éventuellement appréciés au stade

- 9 - de l'exécution forcée, en application du principe général de proportionnalité (CACI 29 novembre 2022/586 consid. 4.2.3 ; CACI 28 février 2022/107 consid. 9).

### **E. 3.2.1**

L'appelant ne remet pas en cause la résiliation des rapports de bail, ni son expulsion des objets concernés dans son principe, mais demande uniquement qu'un délai de grâce de deux à trois mois pour quitter les lieux lui soit accordé. Il fait valoir qu'il n'a pas de solution immédiate pour se reloger, que sa femme est enceinte de plusieurs semaines et qu'il a deux enfants de trois et treize ans à charge. Il ajoute que les loyers en retard et les frais seront payés à fin avril 2023.

### **E. 3.2.2**

En l'espèce, l'appelant invoque ainsi uniquement des motifs personnels dans le but d'obtenir un délai supplémentaire avant de devoir libérer les objets loués. Or, conformément à la jurisprudence précitée, il est prématuré de faire valoir de tels moyens au stade de l'ordonnance d'expulsion. Il lui appartiendra d'invoquer, le cas échéant, ces motifs au stade de l'éventuelle exécution forcée. Au surplus et à toutes fins utiles, le fait que l'appelant s'engage à régler, respectivement ait réglé hors délai les loyers en souffrance, n'est pas non plus déterminant. 4. En conclusion, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC, et l'ordonnance attaquée confirmée. Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), le dossier de la cause est retourné à la juge de paix afin qu'elle fixe rapidement à l'appelant, dans la mesure nécessaire, un nouveau délai pour libérer l'appartement et la place de parc litigieux.

- 10 - Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 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, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

#### **E. 4**

Par formules officielles du 19 décembre 2022, adressées sous plis recommandés, l'intimée a, par l'intermédiaire de sa régie, notifié à l'appelant et à X. \_\_\_\_\_ la résiliation des contrats de bail portant sur l'appartement de trois pièces au [...] étage de l'immeuble situé à [...], ainsi que sur la place de parc intérieure située à [...], pour le 31 janvier 2023 en vertu de l'art. 257d CO, en raison du non-paiement de l'intégralité des loyers mentionnés dans les courriers du 1er novembre 2022.

#### **E. 5**

a) Le 2 février 2023, l'intimée, par l'intermédiaire de sa régie, a déposé une requête d'expulsion en protection des cas clairs auprès de la juge de paix, dirigée contre l'appelant et X. \_\_\_\_\_, en qualité de « locataire(s) », et concernant l'« appartement de 3 pièces sis au [...] étage de [...], ainsi que toute autre dépendance », et la « place de parc intérieure sise même adresse ». Elle a pris les conclusions suivantes :

- 5 - « I Fondée sur ce qui précède, Y. \_\_\_\_\_ AG conclut avec suite de frais et dépens à ce qu'il plaise au Juge de paix du district de Lausanne de prononcer l'expulsion avec effet immédiat des locataires des objets susmentionnés ainsi que de tous tiers occupants et de tous objets. II Il est requis les mesures d'exécution nécessaires conformément à l'art. 236 CPC et de ce fait l'exécution direct selon l'art. 337 CPC. » b) Par courrier du 3 février 2023, la Présidente de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de Lausanne, a informé la juge de paix qu'elle avait été saisie d'une requête en annulation de congé déposée par l'appelant ensuite de la résiliation du bail signifiée par l'intimée. c) Le 8 mars 2023, l'appelant s'est spontanément déterminé. d) La juge de paix a tenu une audience le 20 mars 2023 à laquelle se sont présentés un agent d'affaires stagiaire pour l'intimée et l'appelant, X. \_\_\_\_\_ ne se présentant pas. En droit : 1.

#### **E. 7**

novembre 2012 consid. 5 ; CACI 25 novembre 2020/540 consid. 2). L'art. 317 al. 1 CPC s'applique toutefois pleinement au locataire qui a été attiré en première instance, par la requête en cas clair du bailleur (cf. TF 4A\_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1).

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