

VD_GERICHTE JL23.014404 vom 21. Juni 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-06-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL23.014404

FR: VD_GERICHTE JL23.014404 du 21 juin 2023

IT: VD_GERICHTE JL23.014404 del 21 giugno 2023

Erwägungen

E. 1

Le 6 juillet 2018, X. _____ et N. _____ (ci-après : les appelants), en qualité de locataires, et la R. _____ (ci-après : l'intimée), en qualité de bailleresse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la place de parc n° 07 sise dans l'immeuble [...], à [...], pour un loyer mensuel de 90 francs. Le 25 juillet 2018, les appelants ont également conclu avec l'intimée un contrat de bail portant sur un appartement de 3.5 pièces sis au rez-de-chaussée supérieur du même immeuble, pour un loyer mensuel de 1'990 fr., plus 220 fr. d'acompte de charges, soit un total de 2'210 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 [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). 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). 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, compte tenu de loyers mensuels totaux de 2'210 fr. pour l'appartement et de 90 fr. pour la place parc, 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.

- 5 - Dans leur acte du 12 juin 2023, les appelants ont toutefois indiqué procéder en application des art. 319 ss CPC. La partie locataire n'étant pas assistée d'un mandataire professionnel, son recours doit être converti en appel et transmis d'office à la Cour d'appel civile comme objet de sa compétence. 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. 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

Par courriers du 15 juillet 2022, adressés sous plis recommandés aux deux locataires séparément, l'intimée, représentée par [...], a indiqué que les loyers de l'appartement des mois de mai à juillet 2022, se montant à 1'990 fr. plus 220 fr. d'acompte de charges par mois, n'avaient pas été payés et les a informés que, faute pour ceux-ci de s'acquitter de l'arriéré de loyers dans un délai de trente jours, le bail pourrait être résilié. Par courriers recommandés adressés le même jour à chaque appelant, l'intimée a également indiqué que les loyers de la place de parc des mois de mai 2022 à juillet 2022, se montant à 90 fr. par mois, n'avaient pas été payés et les a informés que, faute pour ceux-ci de s'acquitter de l'arriéré de loyers dans un délai de trente jours, le bail pourrait être résilié.

E. 3

Par formules officielles du 5 septembre 2022, adressées sous plis recommandés aux deux locataires séparément, l'intimée a résilié

- 4 - les contrats de bail de l'appartement et de la place de parc pour le 31 octobre 2022.

E. 3.1

- 6 -

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 (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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).

E. 3.1.3

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 de l'exécution forcée, en application du principe général de

- 7 - proportionnalité (CACI 29 novembre 2022/586 consid. 4.2.3 ; CACI 28 février 2022/107 consid. 9).

E. 3.2

En l'espèce, les appelants ne remettent pas en cause la résiliation des rapports de bail, pas plus qu'ils ne contestent l'application de la procédure en cas clairs. Ils admettent le défaut de paiement, qu'ils justifient par des difficultés économiques liées à la pandémie de COVID-19. Cela étant, ils allèguent avoir désormais réglé l'arriéré de loyers. A supposer établi, cet élément est sans pertinence, dans la mesure où il n'est pas contesté que les loyers en souffrance n'ont pas été réglés dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO. Les appelants se prévalent en outre du fort attachement de leur fille [...], étudiante, au quartier dans lequel ils vivent. Les motifs d'ordre personnel n'entrent toutefois pas en ligne de compte à ce stade et seront, cas échéant, examinés dans le cadre de l'éventuelle procédure d'exécution forcée.

- 8 - 4.

E. 4

Le 27 mai 2023, l'intimée a saisi la juge de paix d'une requête d'expulsion des appelants de l'appartement, ainsi que de la place de parc, dans la procédure applicable aux cas clairs. En droit : 1.

E. 4.1

En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée.

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5], applicable par renvoi de l'art. 62 al. 3 in fine TFJC), seront mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à procéder.

E. 7

novembre 2012 consid. 5 ; CACI 25 novembre 2020/540 consid. 2) 3.

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