

VD_GERICHTE JL23.019939 vom 11. September 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-09-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL23.019939

FR: VD_GERICHTE JL23.019939 du 11 septembre 2023

IT: VD_GERICHTE JL23.019939 del 11 settembre 2023

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL23.019939-230952 368 CO UR D'APPEL CIVIL E

_____ Arrêt du 11 septembre 2023 _____

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente M. Segura et Mme Elkaim, juges
Greffier : M. Steinmann ***** Art. 257 d CO et 257 al. 1 CPC Statuant sur l'appel interjeté par A.M._____ et B.M._____, à Lausanne, intimés, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 19 juin 2023 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les appelants d'avec O._____, à Genève, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 1102

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 19 juin 2023, envoyée aux parties pour notification le 27 juin 2023, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a ordonné à A.M._____ et B.M._____ de quitter et rendre libres pour le lundi 17 juillet 2023 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, Route [...], bâtiment B (appartement n°[...] de 3.5 pièces au 2ème étage et une cave n°[...]), Route [...] (place de parc intérieure n°[...], parking souterrain P2), Route [...] (place de parc intérieure n°[...] au 1er sous-sol) et Route [...] (place de parc extérieure n°[...]) (I), a dit qu'à défaut pour A.M._____ et B.M._____ 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 l'ordonnance sur requête du bailleur, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de l'ordonnance s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a statué sur les frais judiciaires et les dépens (IV à VI), et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII). En droit, le juge de paix a retenu que les locataires A.M._____ et B.M._____ n'avaient pas payé à temps les loyers en souffrance pour les mois de mars à novembre 2022, de sorte que les congés signifiés par la bailleuse O._____ étaient valables. Partant, il a considéré que l'expulsion de A.M._____ et B.M._____ devait être ordonnée. B. Par acte du 10 juillet 2023, A.M._____ et B.M._____ (ci- après : les appelants) ont interjeté appel contre l'ordonnance susmentionnée, en concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et au renvoi de la cause au juge de paix pour qu'il leur fixe un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis à Lausanne, Route [...], bâtiment B (appartement n°[...] de 3.5 pièces au

- 3 - 2ème étage et une cave n°[...]), Route [...] (place de parc intérieure n°[...], parking souterrain P2), Route [...] (place de parc intérieure n°[...] au 1er sous-sol) et Route [...] (place de parc extérieure n°[...]). C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier : 1. a) Par contrat de bail du 24 novembre 2006, O._____ (ci- après : l'intimée), en qualité de bailleuse, a remis en location aux appelants, en qualité de locataires, avec effet au 1er avril 2007, un appartement de trois pièces et demie situé au deuxième étage de l'immeuble sis Route [...],

à Lausanne (ci-après : l'appartement), contre paiement d'un loyer mensuel fixé en dernier lieu à 1'836 fr., charges comprises. b) Par contrat de bail également daté du 24 novembre 2006, l'intimée a remis en location aux appelants la place de parc intérieure n[...] de l'immeuble sis [...], à Lausanne, contre paiement d'un loyer mensuel de 130 francs. c) Par contrat de bail du 13 juin 2016, l'intimée a remis en location aux appelants la place de parc intérieure n° [...] de l'immeuble sis [...], à Lausanne, contre paiement d'un loyer mensuel de 140 francs. d) Par contrat de bail du 15 avril 2019, l'intimée a remis en location aux appelants la place de parc extérieure n°[...] de l'immeuble sis Route [...], à Lausanne, contre paiement d'un loyer mensuel de 100 francs. 2. a) Par courriers du 16 novembre 2022, adressés sous plis recommandés aux deux appelants séparément, l'intimée, représentée [...], a imparté à ceux-ci un ultime délai de trente jours pour s'acquitter des loyers dus pour la location de l'appartement et des places de parc

- 4 - susmentionnées entre les mois de mars 2022 et de novembre 2022, sous déduction d'un acompte de 2'206 fr. payé le 20 juillet 2022, en les avertissant qu'à défaut, les contrats de bail précités seraient résiliés conformément à l'art. 257d CO. L'arriéré de loyer réclamé à ce titre s'élevait au total à 17'685 fr. 90, étant précisé que la mise en demeure adressée à l'appelant portait sur un montant supérieur – de 22'185 fr. 90 –, dès lors qu'elle incluait des arriérés de loyer portant sur la location d'un dépôt sis à la Route [...], à Lausanne, lequel n'est pas concerné par la présente procédure. Les plis recommandés précités ont été retirés par les appelants le 17 novembre 2022. Le 1er décembre 2022, les appelants ont versé à l'intimée un montant de 12'385 fr. 90. b) Par formules officielles du 20 janvier 2023, adressées sous plis recommandés du même jour à chacun des appelants, l'intimée a signifié à ces derniers la résiliation des contrats de baux en cause avec effet au 28 février 2023, pour défaut de paiement de l'intégralité des loyers en souffrance ensuite de la mise en demeure du 16 novembre 2022. 3. a) Le 4 mai 2023, l'intimée a saisi le juge de paix d'une requête en cas clair tendant à l'expulsion des appelants des locaux litigieux. b) Le 19 juin 2023, une audience a eu lieu par-devant le juge de paix, en présence du conseil de l'intimée et de l'appelant. En droit :

- 5 - 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 précédente, 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). 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). 1.2 En l'espèce, compte tenu des loyers mensuels en cause – qui s'élèvent au total à 2'206 fr. –, la valeur litigieuse, correspondant à l'équivalent de six mois de loyers selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Interjeté en temps utile contre une décision finale de première instance par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), est pour le surplus 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

- 6 - 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 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 attrait en première instance, par la requête en cas clair du bailleur (cf. TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023, consid. 4.1). 3. 3.1 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). L'état de fait exigé par l'art. 257 al. 1 let. a CPC est celui qui peut être établi sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1.1 et 5.1.1 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1). Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la

- 7 - preuve stricte des faits fondant sa prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère limpide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et 6.2 ; TF 4A_252/2014 précité consid. 3.2.1). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées. L'expulsion serait même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A_252/2014 précité consid. 3.2.1 et l'arrêt cité). 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). 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

- 8 - 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 précité consid. 4.2). Ils peuvent toutefois être éventuellement appréciés au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de proportionnalité (CACI 21 juin 2023/249 consid. 3.1.3 ; CACI 29 novembre 2022/586 consid. 4.2.3 ; CACI 28 février 2022/107 consid. 9). Par ailleurs, selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours, calculé à partir de la notification de la décision, est en tous les cas admissible (CACI 29 novembre 2022/586, CACI 25 janvier 2022/24 consid. 3.2.2 ; CACI 28 septembre 2021/468 consid. 3.2.2 et les références citées). 3.2 3.2.1 Les appelants ne contestent pas que les contrats de bail en cause aient été valablement résiliés, conformément aux conditions posées par l'art. 257d CO. Ils admettent en particulier qu'ils ne se sont pas acquittés de l'entier de l'arriéré de loyers qui leur était réclamé dans le délai comminatoire de trente jours qui leur a été imparti par courriers recommandés du 16 novembre 2022 (cf. appel p. 4 et 5). Les appelants soutiennent toutefois que le juge de paix aurait violé le principe de la proportionnalité en leur impartissant un délai de 17 jours pour évacuer les locaux loués. A cet égard, ils relèvent qu'ils vivent dans l'appartement litigieux avec leurs trois enfants mineurs et que cet élément aurait dû être pris en considération dans la fixation du délai de libération des locaux, compte tenu de l'impact que l'expulsion aurait sur les enfants. Enfin, ils font valoir que le délai imparti par le premier juge serait contraire au droit constitutionnel vaudois, lequel imposerait que le relogement d'une personne expulsée soit assuré par les autorités communales lorsqu'aucune solution ne pourrait être trouvée entre le bailleur et le locataire, dans la mesure où un tel relogement n'aurait pas été possible dans ledit délai.

- 9 - 3.2.2 En l'espèce, les appelants savaient depuis le 20 janvier 2023 que leurs baux avaient été résiliés pour le 28 février 2023. Ils ont ainsi disposé de plus de trois mois jusqu'au dépôt de la requête d'expulsion du 4 mai 2023, puis de deux mois et demi supplémentaires depuis lors, pour, le cas échéant, faire appel à l'obligation constitutionnelle de la commune de les aider à se reloger. Le grief qu'ils invoquent à cet égard est dès lors infondé. Pour les mêmes motifs, les appelants ne peuvent valablement se prévaloir de leur situation familiale pour contester le délai de libération des locaux qui leur a été imparti, d'autant plus que les circonstances d'ordre personnel n'entrent pas en ligne de compte à ce stade de la procédure. On relèvera enfin que les appelants ont disposé d'un délai de 17 jours pour libérer les locaux litigieux depuis le moment où l'ordonnance entreprise leur a été notifiée, soit le 30 juin 2023. Or, un tel délai est suffisant au regard de la jurisprudence citée précédemment (cf. supra consid. 3.1.3). En définitive, l'ordonnance attaquée ne prête pas le flanc à la critique. 4. 4.1 Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe un nouveau délai aux appelants pour libérer les locaux litigieux. 4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 600 fr. (art. 62 al. 1 et 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28

- 10 - septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

Par ces motifs, la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe aux appelants A.M._____ et B.M._____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis à Lausanne, Route [...], bâtiment B (appartement n°[...] de 3.5 pièces au 2ème étage et une cave n°[...]), Route de [...] (place de parc intérieure n°[...], parking souterrain P2), Route [...] (place de parc intérieure n°[...] au 1er sous-sol) et Route [...] (place de parc extérieure n°[...]). IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 600 fr. (six cents francs), sont mis à la charge des appelants A.M._____ et B.M._____, solidairement entre eux. V. L'arrêt est exécutoire. La présidente : Le greffier :

- 11 - Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Safaâ Fiorini Viana (pour A.M._____ et B.M._____), - M. Jacques Lauber, aab. (pour O._____), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Juge de paix du district de Lausanne. La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Le greffier :

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