

VD_GERICHTE JL23.024131 vom 17. Oktober 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-10-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL23.024131

FR: VD_GERICHTE JL23.024131 du 17 octobre 2023

IT: VD_GERICHTE JL23.024131 del 17 ottobre 2023

Erwägungen

E. 1.1

Le 17 mai 2022, W. _____ et B. _____ ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 5,5 pièces et une cave, sis à [...], [...], le loyer mensuel brut s'élevant à 5'327 francs.

E. 1.2

Par courrier recommandé du 10 janvier 2023, B. _____ a mis W. _____ en demeure de payer un montant de 10'654 fr., représentant les loyers dus au 1er janvier 2023 pour la période du 1er décembre 2022 au 31 janvier 2023, tout en lui indiquant qu'à défaut de paiement dans un délai de 30 jours, le bail serait résilié. Par avis du 24 février 2023, B. _____ a signifié à W. _____ qu'elle résiliait le bail pour le 31 mars 2023 au vu de l'absence de paiement des loyers échus dans le délai imparti.

E. 1.3

Le 1er juin 2023, B. _____ a déposé auprès de la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix) une requête tendant à faire prononcer l'expulsion de W. _____ des locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...]. Une audience a eu lieu le 16 août 2023. S'y sont présentées les parties locataire et bailleresse, par l'intermédiaire de leur représentant respectif.

E. 1.4

Par ordonnance du 16 août 2023, notifiée le 22 août 2023, la juge de paix a ordonné à W. _____ de quitter et rendre libres, pour le mardi 12 septembre 2023 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...] (appartement de 5,5 pièces au 7e étage et une cave) (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 procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné

- 3 - 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 780 fr. les frais judiciaires et les a compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence la partie locataire devait rembourser à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 780 fr. et lui verser la somme de 800 fr. à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII). En droit, la juge de paix a considéré que les conditions de la procédure en cas clair étaient réunies, faute de paiement du loyer par W. _____ dans le délai comminatoire imparti par B. _____. Au demeurant, bien que le locataire ait contesté en temps utile la résiliation du contrat de bail devant la Commission de conciliation, il n'existait aucun motif

d'annulabilité du congé, étant précisé qu'une prolongation du bail n'était pas possible en cas de demeure du locataire.

E. 2.1

Par acte du 4 septembre 2023, W._____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre l'ordonnance précitée, en concluant à l'admission de son appel et à ce que l'ordonnance rendue par le juge de paix soit réformée en ce sens que la requête d'expulsion en cas clair soit rejetée.

E. 2.2

Par courrier non daté, réceptionné le 22 septembre 2023 au greffe de la Cour d'appel civile, l'appelant a requis l'assistance judiciaire, laquelle lui a été octroyée le même jour par le Juge délégué de la Cour d'appel civile.

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

- 4 - conclusions devant l'autorité inférieure, 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 – comme en l'espèce – la validité du congé est contestée, 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). 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).

E. 3.1.2

En l'occurrence, l'appel a été déposé en temps utile. Dirigé contre une décision finale de première instance portant sur une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. au vu du montant des loyers mensuels en cause soit 5'327 fr., la voie de l'appel est ouverte.

E. 3.2.1

Dans un moyen principal, l'appelant soutient essentiellement que la procédure judiciaire dont il fait l'objet ne relèverait pas du cas clair. Il revient également sur certains aspects factuels du litige l'opposant à B._____ (ci-après : l'intimée).

E. 3.2.2

Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être présenté par écrit et motivé. Pour satisfaire à son obligation de motivation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une

- 5 - désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid.

4.3.1). Même si l'autorité d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner simplement à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'appel est irrecevable. Tel est notamment le cas lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance (ATF 141 III 69 consid. 2.3.3 ; sur le tout : TF 5A_268/2022 du 18 mai 2022 consid. 4). Le devoir d'interpellation par le tribunal selon l'art. 56 CPC ne dispense pas la partie de motiver dûment le recours (TF 4A_207/2022 du 17 octobre 2022 consid. 3.3.1 ; TF 5A_483/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.2). L'autorité d'appel n'est pas davantage tenue de renvoyer l'appel pour amélioration si les conclusions ou la motivation sont insuffisantes (TF 4A_207/2022 précité consid. 3.3.1 ; sur le tout : TF 5A_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.5.1). Par ailleurs, l'art. 132 CPC ne permet pas de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique. Il ne saurait être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes, de tels vices n'étant pas d'ordre formel et affectant le recours de manière irréparable (ATF 137 III 617 consid. 6.4 ; TF 5A_368/2018 du 25 avril 2019 consid. 4.3.4 et la réf. citée ; TF 4A_375/2015 du 26 janvier 2016 consid. 7.2, non publié in ATF 142 III 102).

- 6 -

E. 3.2.3

En l'occurrence, l'appelant n'explique pas en quoi la motivation de la juge de paix serait incomplète ou erronée, ne s'y référant d'ailleurs pas. Il se contente d'affirmer que la procédure en cas clair ne serait pas applicable à la cause sans apporter le moindre début d'une démonstration. Il se limite en réalité à revenir factuellement sur les circonstances en lien avec la prise du bail, sa situation personnelle, ses pourparlers avec la partie bailleuse et les différentes étapes de leur litige, éléments dépourvus de pertinence pour traiter de la question des conditions applicables à la procédure en cas clair. Cette motivation ne saurait dès lors être considérée comme étant suffisante au sens de l'art. 311 al. 1 CPC.

E. 4

Faute de motivation suffisante, l'appel doit être déclaré irrecevable. 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.