

VD_GERICHTE JL23.025332 vom 17. Oktober 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-10-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL23.025332

FR: VD_GERICHTE JL23.025332 du 17 octobre 2023

IT: VD_GERICHTE JL23.025332 del 17 ottobre 2023

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail du 9 janvier 2023, A.Q. _____ et B.Q. _____, en qualité de bailleurs, représentés par la gérance [...] (ci- après : la gérance), ont remis en location à T. _____ et D. _____, en qualité de locataires, avec effet au 1er janvier 2023, une villa jumelle de six pièces et demie (rez-de-chaussée et premier étage) et trois places de parc extérieures sises [...], pour un loyer mensuel de 3'200 fr., frais de chauffage, eau chaude et accessoires non inclus et à charge des locataires.

E. 2.1

Par courriers recommandés du 13 mars 2023, les bailleurs, par l'intermédiaire de la gérance, ont imparti à chacun des locataires un délai de trente jours pour s'acquitter du montant de 6'400 fr. – correspondant aux loyers dus pour les mois de février et mars 2023 – en indiquant qu'à défaut, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. Le pli adressé à T. _____ a été retourné à l'expéditeur à l'issue du délai de garde de sept jours. B.Q. _____ a retiré son pli au guichet postal le 16 mars 2023.

E. 2.2

Par formules officielles du 21 avril 2023, adressées sous plis recommandés du même jour à chacun des locataires, les bailleurs, agissant par la gérance, leur ont signifié la résiliation du contrat de bail susmentionné, avec effet au 31 mai 2023, pour défaut de paiement du loyer. Chacun des plis a été distribué à son destinataire le 24 avril 2023.

E. 3

Par ordonnance du 31 juillet 2023, la Juge de paix du district de la Broye-Vully (ci-après : la juge de paix), statuant sur la requête en cas clair déposée le 12 juin 2023 par les bailleurs à l'encontre des locataires

- 3 - tendant à leur expulsion, a ordonné à T. _____ et D. _____ de quitter et rendre libres pour le 29 août 2023 les locaux occupés dans la villa jumelle de six pièces et demie [...] (I), a dit qu'à défaut pour les locataires 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 des bailleurs, en procédant au besoin à 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 statué sur les frais (IV à VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII). En droit, la juge de paix a constaté que pour réclamer le paiement des loyers en souffrance, les bailleurs avaient adressé à chaque locataire un courrier recommandé indiquant qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié et que l'arriéré en question n'avait pas été acquitté dans ledit délai. Les congés des 21 avril 2023 étaient ainsi valables, de sorte qu'il y avait lieu de

prononcer l'expulsion des locataires.

E. 4

Par acte du 9 août 2023 adressé à la juge de paix, T. _____ (ci-après : l'appelant) a déclaré s'opposer à l'ordonnance précitée en concluant en substance à son « annulation » et à ce qu'il soit pris acte de l'engagement des locataires de s'acquitter des loyers dus « au prorata » et à verser les loyers futurs dans les délais.

E. 5.1.1

L'appel est ouvert, dans les affaires patrimoniales, contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est 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]). En cas de litige portant sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection des cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par l'appel à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois ; lorsque la validité de la résiliation est contestée, la valeur litigieuse correspond au loyer de la

- 4 - période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3). En procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clairs (art. 248 let. b CPC), l'acte doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC) auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]). Le délai est respecté lorsque l'acte est acheminé en temps utile auprès de l'autorité de première instance, laquelle doit le transmettre sans délai à l'autorité de deuxième instance compétente (ATF 140 III 636 consid. 3.6).

E. 5.1.2

En l'espèce, l'ordonnance entreprise est sujette à appel, la valeur litigieuse dépassant largement 10'000 fr. au vu du loyer de la villa, cela que la validité des congés soit litigieuse ou non. Par ailleurs, l'appelant a posté son acte le 9 août 2023 à l'attention de la juge de paix, de sorte qu'il doit être considéré comme déposé en temps utile. La question se pose toutefois de savoir si l'appelant était en droit de faire appel seul, sans le concours de sa colocataire D. _____ (cf. ATF 146 III 346) ; la question peut toutefois demeurer ouverte, vu ce qui suit.

E. 5.2.1

Pour être recevable, l'appel doit être motivé (art. 311 al. 1 in initio CPC). Il incombe donc à l'appelant de s'en prendre à la motivation de la décision attaquée pour tendre à en démontrer le caractère erroné (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et les références citées ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Pour satisfaire à cette exigence, l'appelant doit discuter au moins de manière succincte les considérants de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_361/2019 du 21 février 2020 consid. 3.3.1 ; TF 5A_598/2019 du 23 décembre 2019 consid. 3.1 ; TF 4A_368/2019 du 31 octobre 2019 consid. 7). Il ne saurait ni se limiter à

- 5 - renvoyer aux moyens soulevés en première instance ni se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 et les références citées ; cf. not. TF 4A_611/2020 du 12 juillet 2021 consid. 3.3.1 ; TF 4A_397/2016 du 30 novembre 2016 consid. 3.1). L'absence de motivation suffisante conduit à l'irrecevabilité de l'acte (TF 4A_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), le CPC ne prévoyant pas qu'en présence d'un mémoire insuffisamment motivé, un délai raisonnable doive être octroyé au justiciable pour rectification. L'art. 132 CPC ne permet en particulier pas de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique (ATF 137 III 617 consid. 6.4 ; TF 5A_368/2018 du 25 avril 2019 consid. 4.3.4 et les références citées ; TF 4A_375/2015 du 26 janvier 2016 consid. 7.2, non publié in ATF 142 III 102). Il peut toutefois être remédié à des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend (ATF 137 III 617 consid. 6.2, JdT 2014 II 187 ; TF 4A_117/2022 du 8 avril 2022 consid. 2.1.2 ; TF 5A_164/2019 du 20 mai 2020 consid. 4.3, non publié in ATF 146 III 203).

E. 5.2.2

En l'espèce, si l'on comprend que l'appelant entend obtenir la réforme de l'ordonnance dans le sens d'une absence d'expulsion, soit d'un rejet de la requête du 12 juin 2023 – l'absence de conclusion réformatrice formelle (cf. ATF 137 III 617 consid. 4.3 et 6.1, JdT 2014 II 187) ne portant pas à conséquence ici –, la motivation de l'acte ne satisfait pas aux réquisits rappelés ci-dessus. A l'appui de son acte, l'appelant se limite en effet à soutenir que les parties seraient parvenues à un accord, au mois de mai 2023, s'agissant du paiement des loyers en souffrance. Il s'agit d'un pseudo-nova irrecevable en appel, dès lors que l'appelant aurait pu s'en prévaloir devant la juge de paix (cf. art. 317 al. 1 let. b CPC) – l'intéressé ne prétendant au demeurant pas le contraire. Un tel accord n'a en effet ni été allégué ni d'ailleurs établi en première instance. On relève encore que l'appelant ne prétend pas payer le loyer conformément à ce prétendu accord, dont on ignore la teneur. Il admet au contraire ne pas le verser.

- 6 - Pour le reste, l'appelant invoque pêle-mêle les défauts qui entacheraient la villa louée (eau prétendument impropre à la consommation, jardin en friche, dangerosité liée à la présence d'une rivière accessible depuis la villa), la saleté des locaux lors de la remise des clés, la défectuosité du portail, ou encore l'absence de passage pour piétons devant la propriété. Ce faisant, il ne s'en prend aucunement au raisonnement de la juge de paix et n'indique pas en quoi ce serait à tort qu'elle a prononcé l'expulsion querellée. Il ne conteste en effet pas que pour réclamer le paiement des arriérés de loyers relatifs aux mois de février et mars 2023, les bailleurs ont envoyé aux locataires des courriers recommandés contenant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Il ne conteste en outre ni le montant de l'arriéré réclamé ni le fait que celui-ci n'a pas été acquitté dans le délai qui avait été imparti aux locataires, l'intéressé exposant au contraire n'avoir pas respecté l'accord – irrecevable – précité. Il s'ensuit, à défaut de toute motivation visant le raisonnement de la juge de paix, que l'appel est irrecevable.

E. 6

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être déclaré irrecevable en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC. Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause sera renvoyée à la juge de paix afin qu'elle fixe un nouveau délai à l'appelant et à sa colocataire pour

libérer les locaux litigieux. L'arrêt est rendu sans frais judiciaires (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) ni dépens de deuxième instance.

- 7 -

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