

VD_GERICHTE JL23.046590 vom 11. April 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-04-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL23.046590

FR: VD_GERICHTE JL23.046590 du 11 avril 2024

IT: VD_GERICHTE JL23.046590 del 11 aprile 2024

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail du 11 novembre 2022, E.H. _____ et F.H. _____, en qualité de bailleurs, représentés par la gérance C. _____ (ci-après : la gérance) ont remis à bail à B.D. _____ et à C.D. _____, en qualité de locataires, avec effet au 1er décembre 2022, une villa mitoyenne de cinq pièces et demie avec terrasse et jardin ainsi que deux places de parc extérieures dont une à l'abri, sises [...] à [...], pour un loyer mensuel de 3'900 fr., frais de chauffage, eau chaude et accessoires compris.

E. 2.1

Par plis recommandés séparés du 17 juillet 2023, les bailleurs, par l'intermédiaire de leur gérance, ont imparti à chacun des locataires B.D. _____ et C.D. _____ un délai de trente jours pour acquitter la somme de 7'800 fr., correspondant aux loyers des mois de juin et juillet 2023, dans un délai de trente jours, en indiquant qu'à défaut, le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 2 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220). Une copie des mises en demeure a également été adressée à chacun des locataires par pli simple. Les deux recommandés ont été renvoyés à l'expéditrice à l'issue du délai de garde de sept jours, le 26 juillet 2023.

E. 2.2

Le 16 août 2023, B.D. _____ et C.D. _____ ont versé un montant de 3'900 fr., correspondant au loyer du mois de juin 2023, à leurs bailleurs.

E. 2.3

Par formules officielles du 29 août 2023, adressées sous plis recommandés du même jour à chacun des locataires B.D. _____ et C.D. _____, les bailleurs, agissant par la gérance, leur ont signifié la résiliation du contrat de bail du 11 novembre 2022, avec effet au 30 septembre 2023, pour défaut de paiement du loyer. Une copie des

- 3 - résiliations a également été adressée à chacun des locataires par pli simple. Les deux recommandés ont été renvoyés à l'expéditrice à l'issue du délai de garde de sept jours, le 7 septembre 2023.

E. 3

Le 28 septembre 2023, B.D. _____ et C.D. _____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges (ci-après : la commission de conciliation) d'une requête de conciliation tendant en substance à la contestation du congé.

E. 4.1

; TF 8D_6/2019 du 4 février 2020 consid. 1.3 ; Bohnet, CR-CPC, n. 92 ad art. 59 CPC et n. 13 ad art. 60 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome I, 2e éd., Berne 2016, n. 605). L'absence

d'un tel intérêt, qui doit être constatée d'office, entraîne l'irrecevabilité de l'appel ou du recours (art. 60 CPC ; CACI 26 novembre 2021/547 ; CREC 16 septembre 2021/258).

E. 4.2

Le 23 novembre 2023, la commission de conciliation a informé la juge de paix qu'elle suspendait la cause en annulation du congé introduite le 28 septembre 2023 par B.D._____ et C.D._____ jusqu'à droit connu sur la procédure d'expulsion.

E. 4.3

Au pied de leur réponse du 17 janvier 2024, B.D._____ et C.D._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de la requête du 26 octobre 2023.

E. 4.3.1

; TF 5A_268/2022 du 18 mai 2022 consid. 4). Au demeurant, lorsqu'elle examine un acte déposé par une partie non assistée ne disposant pas d'une formation juridique, l'autorité d'appel ne doit pas se montrer trop stricte s'agissant de l'exigence de motivation (TF 5A_804/2022 du 24 février 2023 consid. 3.3 ; TF 5A_268/2022 précité consid. 4 et les réf. citées ; TF 4A_117/2022 du 8 avril 2022 consid. 2.1.1). Même rédigé par un non-juriste, l'appel doit néanmoins permettre de comprendre sur quels points la décision attaquée serait erronée ;

- 10 - l'exigence d'une motivation minimale ne saurait constituer une violation du droit d'être entendu ou de l'interdiction du formalisme excessif (TF 5A_779/2021 et 5A_787/2021 précités consid. 4.3.1 et les réf. citées ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 6).

E. 5

Le 17 janvier 2024, B.D._____ et C.D._____ ont saisi la commission de conciliation d'une requête de conciliation tendant en substance à la contestation du loyer initial du bail les liant à E.H._____ et F.H._____.

E. 6

La juge de paix a tenu audience le 18 janvier 2024 dans la cause en expulsion en présence de C.D._____ et de son conseil et du

- 4 - représentant des bailleurs, B.D._____ ayant été dispensé de comparaître pour des raisons professionnelles.

E. 7

Par ordonnance du 12 février 2024, expédiée le lendemain, la juge de paix a ordonné aux locataires B.D._____ et C.D._____ de quitter et rendre libres, pour le vendredi 8 mars 2024 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à [...] (villa mitoyenne de cinq pièces et demie avec terrasse et jardin ainsi que deux places de parc extérieures dont une à l'abri) (I), a dit qu'à défaut pour les locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé, sous la responsabilité de la juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de l'ordonnance sur requête des bailleurs E.H._____ et F.H._____, 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 en matière de 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 29 août 2023 étaient ainsi valables, de sorte qu'il y avait lieu de prononcer l'expulsion des locataires.

E. 8.1

Par acte du 23 février 2024 (date du timbre postal) adressé au Tribunal cantonal, C.D. _____ (ci-après : l'appelante) a interjeté « recours » contre l'ordonnance précitée. Elle a requis qu'« un délai de grâce d'expulsion » lui soit accordé et qu'elle puisse dans cette mesure « libérer le logement fin juin ». En substance, l'appelante a exposé sa version des faits ayant mené au congé. Puis, elle a expliqué que son cadet, né prématurément, rencontrait des problèmes de santé et que la fragilité de son état impactait la famille dans son entièreté. Elle a en outre allégué souhaiter donner la possibilité à ses aînés de terminer leur année

- 5 - scolaire dans de bonnes conditions et sans difficultés supplémentaires. Enfin, l'appelante a relevé qu'elle ne souhaitait pas demeurer dans le logement au vu des tensions avec ses bailleurs E.H. _____ et F.H. _____ (ci-après : les intimés) et a requis d'être libérée de l'obligation d'acquitter le loyer dès le départ du local d'habitation. A l'appui de son acte, l'appelante a produit la copie de l'ordonnance contestée ainsi qu'un extrait peu lisible de son compte bancaire semblant indiquer qu'un versement de 3'900 fr. avait été opéré le 30 janvier 2024.

E. 8.2

Le 27 février 2024, le conseil de B.D. _____ et de l'appelante a informé la Cour de céans qu'il ne représentait plus ses mandants.

- 6 -

E. 9.1

L'appel est recevable, 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 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, JdT 2019 II 235). 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 173.011]).

E. 9.2

En l'espèce, l'ordonnance entreprise est sujette à appel, la valeur litigieuse dépassant 10'000 fr. au vu du loyer du logement. Par ailleurs, l'appelante a posté son acte le 23 février 2023 à

l'attention du Tribunal cantonal, de sorte qu'il a été déposé en temps utile.

E. 10.1

L'art. 59 al. 1 CPC prévoit que le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action. Qu'il s'agisse d'une demande, d'un appel ou d'un recours, l'intéressé doit démontrer qu'il a un intérêt digne de protection, soit un intérêt juridique actuel à voir le juge statuer sur ses conclusions (art. 59 al. 2 let. a CPC ; Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019 [ci-après : CR-CPC], n. 89 ad art. 59 CPC). Comme

- 7 - toute condition de recevabilité, l'intérêt doit exister au moment du dépôt de l'appel ou du recours, mais encore au moment où l'arrêt est rendu (ATF 142 I 135 consid. 1.3.1 ; TF 5A_441/2020 du 8 décembre 2020 consid.

E. 10.2

En l'espèce, l'existence d'un intérêt juridique actuel apparaît incertaine. En l'absence d'un avis d'exécution forcée – comme c'est le cas en l'espèce –, le délai de départ ne constitue qu'un préalable certes nécessaire à l'expulsion, mais encore dépourvu de tout effet concret, alors que l'expulsion effective des locaux loués n'interviendra qu'après l'échéance du délai de départ, si celui-ci est resté sans effet, et si les bailleurs demandent l'exécution de l'ordonnance d'expulsion. Dans le cadre de cette nouvelle procédure, le cas échéant, l'intéressée pourra encore faire valoir, auprès de la juge de paix, les moyens de fond (extinction de la prétention, prescription, report de l'exigibilité découlant du sursis accordé, de l'absence de réalisation d'une condition suspensive ou de motifs humanitaires, par exemple) qui s'opposeraient à l'expulsion (cf. art. 341 al. 3 CPC ; CACI 24 février 2022/93 ; CACI 26 novembre 2021/547 précité ; CREC 16 septembre 2021/258 précité ; Jeandin, CR- CPC, n. 16 ad art. 341 CPC et les réf. citées et n. 15a ad art. 343 CPC et les réf. citées). En conséquence, l'appel semble prématuré en tant qu'il concerne uniquement le délai de départ pour évacuer les lieux, le principe même de l'expulsion faisant déjà l'objet d'une décision définitive et exécutoire. Cette question peut toutefois demeurer ouverte compte tenu des développements qui vont suivre.

E. 11.1.1

Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être présenté par écrit et motivé. Le mémoire d'appel doit contenir des conclusions (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, JdT 2014 II 187, SJ 2012 I 373 ; TF 5A_467/2023

- 8 - du 14 novembre 2023 consid. 4.3.1 ; TF 5A_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.3.1).

E. 11.1.2

L'appelant doit en principe, vu la nature réformatoire de l'appel, prendre des conclusions sur le fond qui permettent à l'instance d'appel – dans l'hypothèse où elle aurait décidé d'admettre l'appel – de statuer à nouveau. Il faut donc que l'appelant explicite dans quelle mesure la décision attaquée doit être modifiée ou annulée (ATF 137 III 617 précité consid. 4.2.2 ; TF 5A_978/2018 du 15 avril 2019 consid. 1.2), ses conclusions pouvant être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 précité consid. 6.2 ; TF 5A_467/2023 précité consid. 4.3.3). Les conclusions doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 précité consid. 4.3 et 6.1 ; TF 4A_555/2022 du 11 avril 2023 consid. 2.6 ; TF 4A_510/2022 du 22 décembre 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_207/2019 du 17

août 2020 consid. 3.2, non publié à l'ATF 146 III 413). Lorsqu'elles portent sur des prestations en argent, les conclusions doivent être chiffrées, sous peine d'irrecevabilité (ATF 137 III 617 précité consid. 4.5.1 et 4.5.4 ; TF 5A_65/2022 précité consid. 3.3.1 ; TF 5A_164/2019 du 20 mai 2020 consid. 4.3, non publié à l'ATF 146 III 203). Il n'existe par ailleurs pas de présomption selon laquelle l'appelant qui ne précise pas ses conclusions serait censé reprendre celles formulées devant l'instance précédente (TF 5D_43/2019 du 24 mai 2019 consid. 3.2.2.1). Le contenu d'une conclusion en réforme est soumis aux mêmes exigences que celles applicables aux conclusions de la demande ou de la réponse à la demande. En procédure de deuxième instance, l'appelant définit par ses conclusions l'objet du litige devant la juridiction d'appel, lequel n'a pas à être identique à celui de première instance. Pour le tribunal et l'intimé, seules les conclusions de l'appelant indiquent quels points de la décision contestée sont attaqués, respectivement contre quoi l'intimé doit se défendre. La procédure d'appel est régie par la maxime de disposition, l'appelant déterminant, par ses conclusions, quels points de la décision contestée sont l'objet de cette procédure de contrôle. L'appel doit

- 9 - dès lors contenir des conclusions. S'il s'agit d'une voie de droit de réforme – telle l'appel –, il faut que des conclusions au fond soient formulées, qui à leur tour, doivent satisfaire aux exigences de précision et pour les créances d'argent, au devoir d'être chiffrées (TF 4A_555/2022 précité consid. 2.4 et 2.6).

E. 11.1.3

Pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, 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 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 ; TF 5A_524/2023 du 14 décembre 2023 consid. 3.3.1 ; TF 4A_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1 ; TF 5A_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A_524/2023 précité consid. 3.3.1 ; TF 5A_779/2021 et 5A_787/2021 du 16 décembre 2022 consid.

E. 11.1.4

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 précité 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 par la fixation d'un délai, de tels vices n'étant pas d'ordre formel et affectant l'appel ou le recours de manière irréparable (ATF 137 III 617 précité consid. 6.4 ; TF 5A_959/2023 du 23 janvier 2024 consid. 3.2 ; 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 à l'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 (TF 4A_60/2022 du 21 mars 2023 consid. 7.3.1 ; TF 4A_462/2022 précité consid. 6.1 ; TF 5A_453/2022 précité consid. 3.1 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 9.3.1 ad art. 311 CPC et les réf. citées).

E. 11.2

L'appelante n'est pas assistée et il se justifie de faire preuve d'une certaine indulgence vis-à-vis de son acte de procédure. Elle n'explique toutefois pas en quoi la motivation de la juge de paix serait incomplète ou erronée. Elle limite son argumentaire à donner des explications sur sa situation personnelle et sur ses relations avec ses bailleurs. Elle sollicite également un délai à fin juin pour quitter le logement compte tenu de sa récente maternité et de la scolarisation de

- 11 - ses autres enfants. Ces éléments sont cependant dépourvus de pertinence pour traiter de la question des conditions applicables à l'expulsion en matière de bail à loyer. Ils ne se rapportent pas non plus aux raisonnements tenus par la juge de paix qui ne sont pas remis en cause. A ce titre, l'appel doit être déclaré irrecevable, faute de motivation suffisante. Par ailleurs, l'acte déposé devant la Cour de céans ne comporte aucune conclusion si ce n'est l'octroi d'un délai supplémentaire. En particulier, il n'est pas possible de déduire des explications fournies par l'appelante qu'elle conclurait à l'irrecevabilité de la requête en cas clair puisqu'elle demande à bénéficier d'un délai pour quitter le logement qu'elle occupe avec sa famille, précisant qu'elle ne souhaite pas y rester au vu des relations tendues qu'elle entretient avec ses bailleurs. Or, il n'est pas possible d'entrer en matière sur une telle conclusion. Soit le cas clair est réalisé, auquel cas l'expulsion doit être prononcée, soit il ne l'est pas. On relèvera que la cause doit de toute manière être renvoyée à la juge de paix pour qu'elle fixe aux locataires un nouveau délai pour libérer l'objet loué compte tenu de l'effet suspensif de l'art. 315 al. 1 CPC. Partant, il appartiendra aux locataires d'en faire la demande à cette autorité, en y exposant leurs éventuels motifs. Faute de motivation suffisante et de toute conclusion recevable, l'appel ne peut qu'être déclaré irrecevable.

- 12 -

E. 12.1

En définitive, l'appel doit être déclaré irrecevable selon l'art. 312 al. 1 in fine CPC. Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et du fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée à la juge de paix afin qu'elle fixe un nouveau délai à B.D. _____ et à l'appelante pour libérer les locaux litigieux.

E. 12.2

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). Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

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