

VD_GERICHTE JL23.049239 vom 15. Mai 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-05-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL23.049239

FR: VD_GERICHTE JL23.049239 du 15 mai 2024

IT: VD_GERICHTE JL23.049239 del 15 maggio 2024

Erwägungen

E. 3.1

Les appelants considèrent que l'ordonnance entreprise devrait être annulée, au motif que les intimés ne se sont pas présentés à l'audience du 26 février 2024. La comparution personnelle serait obligatoire et un motif valable serait nécessaire pour pouvoir en être dispensé. Vu l'absence d'un tel motif en l'occurrence, la dispense de comparution personnelle accordée par le juge de paix serait contraire au droit.

E. 3.2

La comparution personnelle des parties qui sont représentées est obligatoire lorsqu'elle est ordonnée par le juge (art. 68 al. 4 CPC) ou par la loi. Celle-ci l'exige dans la procédure de conciliation (art. 204) et en droit de la famille (art. 273 al. 2 et 278 CPC). Il n'y a pas de préalable de conciliation en procédure sommaire (art. 198 let. a CPC). Le Code de procédure civile ne prévoit pas de réglementation particulière du défaut aux débats en procédure sommaire ; il convient dès lors d'appliquer l'art. 234 al. 1 CPC, par renvoi général de l'art. 219 CPC, selon lequel en cas de défaut d'une partie, le tribunal statue sur la base des actes qui ont été accomplis (Bohnet, in Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, n. 7 ad art. 256 CPC).

- 9 -

E. 3.3

En l'espèce, on ne se trouve manifestement pas dans un cas d'obligation de comparution personnelle consacré par la loi. Une telle obligation, ordonnée par le juge de paix, ne ressort en outre pas du dossier, singulièrement des citations à comparaître notifiées aux parties ; dites citations précisent au contraire que si une partie devait ne pas comparaître, le juge de paix pourrait statuer sur la base du dossier. Il s'ensuit que les intimés étaient valablement représentés à l'audience (cf. art. 68 al. 2 let. b CPC) et que la requête de dispense de comparution personnelle formée par leur conseil à l'audience était superflue. A supposer que les intimés n'aient pas été valablement représentés à l'audience, l'ordonnance ne serait pas annulable pour ce seul motif, le défaut d'une partie n'impliquant pas que le juge doive s'abstenir de statuer (art. 234 al. 1 CPC). Mal fondé, le grief est rejeté.

E. 4.1

; ATF 140 III 244 consid. 5.1 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 2.2.4 p. 875). La communication de la résiliation du bail est quant à elle soumise à la théorie de la réception dite absolue (ATF 140 III 244 consid.

E. 4.2

Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné

par le bailleur et que cette procédure est pendante (ATF 141 III 262 consid. 3). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs, présuppose toutefois que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable – une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art.

- 10 - 257d CO (art. 272a al. 1 let. a CPC). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine ; CACI du 19 janvier 2023/17 consid. 3.2.2).

E. 4.3

En l'espèce, le juge de paix a considéré que, bien que les appelants aient contesté la résiliation devant la commission de conciliation, il n'existait aucun motif d'annulation du congé, sans autre développement. En première instance, les intimés, pourtant assistés, n'ont pas soulevé de moyen lié à l'absence de notification des mises en demeure et congé à [...] et [...], que ce soit dans leurs déterminations ou dans le courrier produit à l'appui de celles-ci ; invoqué pour la première fois en appel, la recevabilité de ce moyen de défense est sujette à caution (cf. supra consid. 2.2.1). Quoi qu'il en soit, la critique des appelants ne porte pas. Les susnommés sont certes mentionnés comme locataires dans le contrat de bail du 1er juillet 2016. Cela étant, par un premier avenant du 26 octobre 2020, la société appelante a adhéré au bail en qualité de troisième locataire ; puis, par un second avenant du 30 avril 2021, le bail a été transféré, avec effet au 1er mai 2021, aux appelants, en qualité d' uniques colocataires. La pièce nouvelle produite en appel, outre qu'elle est irrecevable, consiste en de la documentation bancaire datant du mois de janvier 2021, de sorte qu'elle est impropre à établir que les susnommés seraient demeurés parties au contrat de bail. Il ressort ainsi clairement du dossier que seuls les appelants étaient locataires tant au moment de la sommation que de la résiliation du bail. Mal fondé, le grief est rejeté.

E. 5

; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2). Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire et qu'il laisse un avis de retrait (« invitation à retirer un envoi ») dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait ; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2 ; ATF 107 II 189 consid. 2 ; TF 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 4.1).

E. 5.1

Les appelants soutiennent enfin que les mise en demeure et résiliation envoyées à la société appelante ne seraient pas valables, car adressées à [...], alors que le siège de la société se trouve à [...].

- 11 -

E. 5.2

Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour 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 sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de sept jours (ATF 143 III 15 consid.

E. 5.3

Il est vrai que le siège de la société appelante se trouve à [...]. Cela étant, l'immeuble donne aussi sur la [...]. Par ailleurs, les appelants indiquent eux-mêmes, dans leur courrier adressé le 20 septembre 2023 à la commission de conciliation, que les locaux litigieux sont sis [...]. Il ressort en outre du dossier que l'avis de retrait de l'avis comminatoire,

- 12 - expédié à la société appelante par envoi recommandé du 10 juillet 2023, à l'adresse des locaux loués, a été mis dans la boîte aux lettres de cette adresse le 11 juillet 2023. Ledit courrier, qui n'a pas été retiré à l'échéance du délai de garde postal de sept jours, a été renvoyé à son expéditrice, soit la gérance. Quant à la résiliation, envoyée par pli recommandé du 21 août 2023 à la société appelante, elle a fait l'objet d'un avis de retrait déposé le 22 août 2023 dans la boîte aux lettres précitée. Ce courrier a également été retourné à son expéditrice à l'échéance du délai de garde. Les envois litigieux n'ont ainsi pas été immédiatement renvoyés à leur expéditeur au motif que leur destinataire était « introuvable à cette adresse ». Autrement dit, une boîte aux lettres au nom de la société appelante se trouve manifestement à [...]. Enfin et surtout, l'appelant B. _____, seul gérant et titulaire de la signature individuelle de la société appelante, a retiré, respectivement s'est vu distribuer, les plis recommandés contenant la sommation et la résiliation qui lui étaient personnellement adressés. Les appelants ne peuvent donc prétendre de bonne foi que la société appelante, dont B. _____ est l'unique représentant, n'aurait pas été valablement mise en demeure, respectivement que la résiliation du bail ne lui aurait pas été valablement notifiée. S'ensuit le rejet du grief.

E. 6.1

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 confirmée. Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et compte tenu du fait que le terme de l'expulsion est désormais échü, la cause sera renvoyée au juge de paix afin qu'il fixe un nouveau délai aux appelants pour libérer les locaux litigieux.

E. 6.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 870 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui

- 13 - succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 in fine CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.

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