

VD_GERICHTE JL24.016683 vom 1. November 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-11-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL24.016683

FR: VD_GERICHTE JL24.016683 du 1 novembre 2024

IT: VD_GERICHTE JL24.016683 del 1 novembre 2024

Erwägungen

E. 16

juillet 2024. B. a) Par acte du 29 juillet 2024, Z. _____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre l'ordonnance précitée, concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et à la constatation de l'inefficacité du congé. Il a indiqué diriger son appel contre T. _____ mais aussi contre R. _____. Il a produit des pièces à l'appui de son acte (cf. consid. 3.4 infra). b) Dans sa réponse, déposée dans le délai imparti, T. _____ (ci-après : l'intimée) a conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens. c) R. _____ (ci-après : l'intimé) n'a pas déposé de réponse. d) Le 27 septembre 2024, la cause a été gardée à juger. C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée dans la mesure nécessaire par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit : 1. Le 10 novembre 2020, l'appelant et l'intimé, en qualité de locataires, et l'intimée, représentée par la gérance [...], en qualité de bailleuse, ont signé un contrat de bail portant sur un appartement de [...] pièces, sis [...], pour un loyer mensuel brut de 2'290 fr. (loyer net de 1'900 fr. + acompte frais de chauffage et d'eau chaude de 190 fr. + acompte autres frais accessoires de 200 fr.). La date d'échéance pour le paiement du loyer a été fixée au premier jour du mois correspondant. 2. Le 18 novembre 2020, les parties ont signé un second contrat de bail, portant sur une place de parc extérieure n° [...], pour un loyer net de 80 fr. par mois, sis [...], payable le premier jour du mois en cours. - 4 - 3. Par courriers recommandés du 15 janvier 2024, l'intimée a adressé à l'appelant et à l'intimé une mise en demeure pour les loyers impayés du mois de janvier 2024, pour l'appartement et la place de parc, pour un total de 2'370 francs. Un délai de trente jours a été imparti pour le versement de ce montant, assortissant le défaut de paiement d'une menace de résiliation de bail et d'une procédure d'expulsion. Il en ressort également que seuls les paiements reçus jusqu'au 12 janvier 2024 avaient été pris en compte et que si le versement s'était croisé avec le rappel, celui-ci devait être considéré comme nul. 4. Le 15 janvier 2024, les locataires ont versé à l'intimée les loyers du mois de janvier 2024, à hauteur de 2'370 fr. (cf. consid. 3.4 infra). Les loyers des mois de février, mars et avril 2024, ont été versés les 25, 26 avril et 7 mai 2024. 5. Par formules officielles du 27 février 2024, adressées sous plis recommandés aux deux locataires, pour le logement et la place de parc, l'intimée a résilié les contrats de bail pour le 31 mars 2024. 6. a) Le 16 avril 2024, l'intimée, par son conseil Me [...], a déposé une requête en cas clair auprès du juge de paix, tendant à l'expulsion de l'appelant et de l'intimé des locaux occupés à [...] (l'appartement et la place de parc) et à la condamnation de ceux-ci au paiement de la somme mensuelle de 2'370 fr., dès le 1er avril 2024, et jusqu'à la libération des locaux, avec intérêt à 5 % l'an dès chaque échéance mensuelle, à titre d'indemnité pour occupation illicite des locaux. Dans sa requête, l'intimée a allégué que les locataires ne s'étaient pas acquittés des loyers des mois de février à avril 2024, ainsi que du décompte chauffage pour les années 2022-2023 (all. 5), sans

- 5 - mentionner les loyers du mois de janvier 2024. Elle a ensuite allégué avoir formellement mis en demeure les locataires, par courriers du 15 janvier 2024 (all. 6). b) Le 18 mai 2024, l'appelant s'est déterminé, exposant, pièces à l'appui, avoir effectué trois paiements pour les loyers échus, en date des 24 [recte : 25], 26 avril et 7 mai 2024, et concluant au rejet de la requête d'expulsion et à l'annulation du congé. c) Le juge de paix a tenu une audience le 9 juillet 2024. L'intimée, représentée par son conseil, et l'appelant ont été entendus, l'intimé ayant été dispensé de comparution. En droit : 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 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]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]). Si le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs 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. Lorsque la validité du congé est également contestée à titre préjudiciel, 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 (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième :

- 6 - Droit des obligations] ; RS 220), en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2, JT 2019 II 235). 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). 1.2 En l'espèce, les conclusions prises par l'appelant tendent à l'annulation de l'ordonnance attaquée et à la constatation de l'inefficacité du congé, ce qui ne peut être constaté qu'à titre préjudiciel. Compte tenu du fait que l'appelant procède seul, sans avocat, il convient d'interpréter ses conclusions comme tendant à l'irrecevabilité de la requête d'expulsion, comme le commande l'interdiction du formalisme excessif. Dès lors que la validité du congé est contestée, la valeur litigieuse correspond à trois ans de loyers. De toute manière, les loyers bruts s'élèvent à 2'370 fr., de sorte que même en comptant seulement six mois de loyers, la valeur litigieuse serait suffisante pour que la voie de l'appel soit ouverte. Par ailleurs, l'appel a été déposé en temps utile par l'appelant, qui disposait d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). 1.3 Les colocataires, en tant que Consorts matériels nécessaires, doivent ouvrir action ensemble ou être mis en cause ensemble (TF 4A_157/2019 du 21 avril 2020 consid. 2.1 ; Lachat et al., Le bail à loyer, éd. 2019, p. 101 et les réf. citées). Le Tribunal fédéral a toutefois considéré qu'en matière de congé, il pouvait être fait exception à cette règle, compte tenu de la protection accrue dont devaient bénéficier les locataires contre les congés. Dans ces cas, le locataire isolé doit diriger son action également contre le ou les colocataires (ATF 140 III 598 consid. 3.2 ; TF 4A_689/2016 du 28 août 2017 consid. 4.1).

- 7 - L'appelant pouvait donc légitimement agir seul, à condition de diriger son appel également contre le second locataire, soit l'intimé. Cette condition est remplie en l'espèce. Ainsi, l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). 3. 3.1 3.1.1 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). 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 légale, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4),

- 8 - cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. citées). Si, en revanche, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et al., op. cit., n. 2.3.5 p. 879). Selon la jurisprudence récente de la Cour d'appel civile (CACI 26 mars 2024/140, JdT 2024 III 39), conforme à celle du Tribunal fédéral, le juge de l'expulsion, donc également le juge de l'appel, doit examiner à titre préjudiciel uniquement si le congé est valable, lorsque cette question est litigieuse. 3.1.2 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC, telle qu'engagée par l'intimée, est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3). L'état de fait litigieux est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. La situation juridique est claire quant à elle lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). 3.2 L'appelant fait valoir qu'il a payé le loyer réclamé le 15 janvier 2024, soit le jour même de l'envoi de la mise en demeure, avec laquelle son paiement s'est croisé. La mise en demeure précisait que si le montant réclamé avait d'ores et déjà été payé, celle-ci devait être considérée comme non avenue. A l'appui de son moyen, l'appelant s'est référé à la pièce 4 produite pour la première fois en appel, soit un relevé bancaire,

- 9 - qui dresse la liste de tous les versements de 2'370 fr. effectués en faveur de l'intimée entre le 13 janvier 2023 et le 5 juillet 2024. L'intimée estime dans sa réponse que ce moyen constitue un fait nouveau irrecevable, tout comme la pièce y relative. Elle souligne que l'appelant n'a pas fait valoir en première instance qu'il avait payé le loyer du mois de janvier 2024, ajoutant qu'il a admis devant le premier juge n'avoir payé les loyers échus qu'en date des 24 (recte : 25) avril 2024, 26 avril 2024 et 7 mai 2024, donc après l'échéance

de la mise en demeure. 3.3 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits (ou faux ou pseudo-nova ; unechte Noven) ne sont recevables qu'à deux conditions : (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance d'appel, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours (art. 257 d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement (ATF 146 III 416 consid. 5.3 ; TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 et les réf. citées ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2). Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut aussi bien en procédure ordinaire (art. 219 ss, art. 229 al. 1 et art. 317 al. 1 CPC), qu'en procédure simplifiée, même si elle est soumise à la maxime inquisitoire sociale (art. 243 al. 2 let. c, art. 247 al. 2 let. a et art. 229 al. 3 CPC, cette dernière disposition n'étant pas applicable en appel ; cf. ATF 138 III 625 consid. 2.2) ou qu'en procédure sommaire de protection dans les cas clairs soumise à la maxime des débats (ATF 142 III 462 consid. 4.3). L'art. 317 al. 1 CPC s'applique donc pleinement au locataire qui a été attrait en première instance par la requête en cas clairs de la bailleuse. 3.4 En l'espèce, il est exact qu'en première instance, l'appelant n'a pas invoqué avoir payé à temps les loyers du mois de janvier 2024, de

- 10 - sorte qu'il s'agit en effet d'un moyen nouveau, fondé sur une pièce nouvelle. Toutefois, il n'est guère étonnant que l'appelant ne l'ait pas établi en première instance. L'intimée avait en effet allégué dans sa requête d'expulsion que les locataires ne s'étaient pas acquittés du décompte de chauffage pour les années 2022-2023 et des loyers des mois de février à avril 2024, sans aucunement évoquer ceux du mois de janvier 2024 (all. 5). Elle a ensuite allégué (all. 6) et prouvé par pièce avoir adressé le 15 janvier 2024 une mise en demeure, induisant ainsi l'impression d'un lien entre les deux allégués. Or, le rappel en question ne pouvait chronologiquement pas concerner les loyers des mois de février à avril 2024, et portait effectivement sur les loyers de janvier 2024. L'appelant, non assisté, s'est donc attelé à démontrer en première instance qu'il avait payé, avec du retard, les loyers de février à avril 2024, en réponse aux allégations de non-paiement de l'intimée. La rédaction de la requête d'expulsion disposant aisément au fourvoiement, le premier juge a considéré que ces versements intervenaient hors délai par rapport à la mise en demeure du 15 janvier 2024, qui concernait le mois de janvier. Or, à aucun moment en première instance, l'intimée n'a prétendu ou allégué que les locataires n'avaient pas payé les loyers du mois de janvier 2024. Dans ces circonstances, il ne saurait être reproché de bonne foi à l'appelant – qui ne supporte pas le fardeau de la preuve – de ne pas avoir invoqué et prouvé le paiement du mois de janvier 2024 en première instance. Partant, la pièce 4 nouvelle produite en appel et le moyen y relatif constituent des novas recevables. En effet, puisque les allégués de la requête concernent une absence de paiement des loyers relatifs aux mois de février à avril 2024, l'appelant ne pouvait s'attendre à ce que le premier juge retienne que le mois de janvier 2024 n'avait pas été payé à temps (TF 4A_191/2023 du 13 février 2024 consid. 4.1.1 et 5.2). Il apparaît ainsi que la mise en demeure du mois de janvier 2024 a croisé le paiement des loyers de ce mois-là et que, par conséquent, les congés donnés le 27 février 2024 pour l'appartement et la place de parc ne sont pas justifiés et sont donc inefficaces. Par ailleurs, le fait que les loyers suivants ont été payés avec du retard est sans pertinence. Enfin, à

- 11 - supposer que la pièce 4 et le moyen de l'appelant ne soient pas recevables, d'ailleurs, le raisonnement qui précède n'en serait pas affecté. L'intimée a adressé aux locataires une mise en demeure pour les loyers du mois de janvier 2024. Elle n'a en revanche, comme on l'a vu, jamais allégué que ces loyers n'avaient pas été payés dans le délai. Cela suffisait pour déclarer sa requête irrecevable. 4. 4.1 Les conditions de la procédure en cas clairs n'étant manifestement pas réunies, l'appel doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que la requête d'expulsion est irrecevable, faute de congé valable. 4.2 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). En l'espèce, les frais de première instance, arrêtés à 480 fr., doivent être mis à la charge de l'intimée, qui succombe entièrement. Il n'est pas alloué de dépens de première instance, l'appelant ayant agi sans mandataire professionnel. 4.3 Les frais judiciaires de deuxième instance doivent être arrêtés à 200 fr., conformément à l'art. 69 al. 1 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5), par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC. Ils seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe.

- 12 - L'appelant ayant versé 200 fr. à titre d'avance de frais, l'intimée lui en devra remboursement. L'appelant a procédé sans l'assistance d'un mandataire professionnel et n'a donc pas droit à des dépens.

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