

VD_GERICHTE XC12.042277 vom 8. Juli 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-07-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC12.042277

FR: VD_GERICHTE XC12.042277 du 8 juillet 2016

IT: VD_GERICHTE XC12.042277 del 8 luglio 2016

Erwägungen

E. 1

Par contrat du 1er avril 1998, A. _____ a remis à bail à V. _____ un appartement de deux pièces au 4e étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne. Conclu pour une durée indéterminée et ayant débuté le 1er novembre 1998, ce contrat de bail prévoyait un loyer mensuel net de 600 fr., auquel s'ajoutaient des charges à hauteur de 90 francs.

E. 2

Par courrier du 14 septembre 2010, V. _____ a informé la gérance M. _____ de ce qu'elle quitterait l'appartement le 15 octobre

- 4 - 2010 et qu'elle avait l'intention de le remettre en sous-location pour une année, ou moins, à L. _____. Par contrat du 27 septembre 2010, V. _____ a sous-loué l'appartement à L. _____ pour une durée déterminée, du 15 octobre 2010 au 15 octobre 2011. Ce contrat prévoyait un loyer semblable à celui du bail principal. V. _____ a ensuite transmis à la gérance une copie du contrat de sous-location et un questionnaire comportant la signature de la locataire et du sous-locataire.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Il incombe toutefois au recourant de motiver son

- 8 - appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les réf. citées ; TF 5A 396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1). La Cour de céans n'est ainsi pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (CACI 2 juillet 2015 2015/608 consid. 2 ; CACI 1er février 2012/57 consid. 2a). Le défaut de motivation affecte l'appel de façon irréparable (art. 311 al. 1 CPC ; parmi de nombreux arrêts, CACI 18 septembre 2013/459 et 4 octobre 2013/525). Le CPC ne prévoit pas la fixation d'un délai de rectification lorsque le mémoire de recours ne satisfait pas aux exigences de motivation et

ne permet pas de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante, cela quand bien même le mémoire émane d'une personne sans formation juridique (TF 5A_488/2015 du 21 août 2015). L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1, SJ 2014 I 459 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, RSPC 2012 p. 128 et SJ 2012 I 231). Même si l'instance 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 tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement 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

- 9 - faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si l'instance d'appel applique le droit d'office, elle le fait uniquement sur les points du jugement qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante et, partant, recevable et non sur les points insuffisamment motivés (TF 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5). Si l'appel ne contient strictement aucune explication destinée à justifier une des prétentions faisant l'objet des conclusions, il est irrecevable sur ce point, sans que l'appelant puisse se prévaloir de l'art. 132 ou de l'art. 56 CPC ; peu importe, dans ce contexte, que le litige relève de la procédure simplifiée régie par la maxime inquisitoire (TF 4A_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 1).

E. 2.2

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 et les réf. citées). A cet égard, on distingue vrais et faux novas. Les vrais novas sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance. Ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux novas sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux. Leur recevabilité en appel est exclue s'ils auraient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III 131 ss, n. 40 p. 150 et les réf. citées).

E. 2.3

En l'espèce, l'appelante ne conteste pas expressément l'état de fait du jugement. Elle se contente d'alléguer à nouveau certains faits.

- 10 - Comme développé ci-après (cf. infra, consid. 3), un tel procédé ne respecte pas les exigences de motivation découlant de l'art. 311 al. 1 CPC. S'agissant des pièces produites à l'appui de l'appel, seule la pièce n° 23 est recevable. L'appelante n'expose pas de manière cohérente en quoi les pièces nos 24 à 26 n'auraient pas pu être produites en première instance et constitueraient des moyens de preuve adéquats au sens de l'art. 152 CPC, de

sorte qu'il n'en sera pas tenu compte. Quant aux pièces nos 27 à 29, elles respectent les conditions posées par l'art. 317 CPC, mais ne sont pas non plus pertinentes (cf. infra, consid. 3.3). On relève que l'appelante a pris des conclusions formelles (V et VI) portant sur la production de ces pièces, qui doivent être interprétées comme de simples réquisitions.

3. L'appelante a pris de nombreuses conclusions et il n'est pas aisé de trouver la motivation relative à chacune d'entre elles, l'argumentation étant de surcroît prolixe et désordonnée. Néanmoins, il convient d'entrer en matière sur ces moyens, dans la mesure de leur recevabilité.

E. 3

Le 15 octobre 2010, V. _____ a emménagé à Savigny avec son compagnon et, dans le courant de ce mois-ci, L. _____ a pris possession de l'appartement sis [...] à Lausanne.

E. 3.1

En ce qui concerne la conclusion XIII, l'appelante soutient qu'il y aurait lieu de revenir sur le jugement préjudiciel du 23 janvier 2014, notamment en raison du fait que l'avocate adverse aurait produit en deuxième instance une pièce nouvelle en faisant croire à l'autorité d'appel qu'elle figurait déjà au dossier. Cette argumentation doit être écartée dès lors que la présente procédure d'appel porte uniquement sur le jugement du 22 septembre 2015, la question de la validité formelle du congé ayant été définitivement tranchée par la CACI dans son arrêt du 13 février 2015. Toujours concernant le congé, l'appelante semble également soulever un autre moyen portant sur les déclarations des témoins, soit du sous-locataire et de la concierge. L'appelante relativise les déclarations de son sous-locataire sur son implication dans le présent litige, retenue par les premiers juges, et elle requiert le retranchement de la déposition du

- 11 - deuxième témoin en invoquant un manque d'impartialité. Là également, le moyen de l'appelante doit être rejeté puisqu'elle ne met en avant aucun élément concret justifiant de s'écarter de l'appréciation des premiers juges. S'agissant en particulier de la concierge, le simple fait que celle-ci soit employée de la partie bailleresse ne suffit pas en soi à enlever toute valeur probante à ses déclarations, la marge d'appréciation des premiers juges étant à cet égard importante. L'appelante est d'ailleurs pour le moins malvenue à remettre en cause les dépositions des témoins, alors qu'elle a fait défaut à cette audience – bien que régulièrement convoquée par citation à comparaître notifiée le 25 juin 2015 – et qu'il lui incombait de veiller à ce que toutes les déclarations pertinentes fussent consignées au procès-verbal (TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.3). C'est donc à bon droit que le tribunal a retenu que l'appelante n'avait jamais réintégré l'appartement litigieux et qu'elle avait continué à le sous-louer après la fin de la période d'une année, échéant le 15 octobre 2011, pour laquelle l'intimée avait accordé son autorisation. Mis à part ces deux points, l'appelante ne conteste pas le raisonnement suivi par les premiers juges pour admettre la validité matérielle du congé. Partant, il y a lieu de confirmer l'appréciation convaincante des premiers juges à cet égard, par adoption de motifs (cf. jugement, consid. 9, pp. 6 ss). De même, les développements pertinents des premiers juges fondant le refus de toute prolongation de bail doivent être confirmés (cf. jugement, consid. 10, pp. 11 s.).

E. 3.2

S'agissant de l'indemnité pour occupation illicite allouée à l'intimé dès le 1er octobre 2012 – qui semble faire l'objet des conclusions IV et XIII de l'appel –, l'appelante ne conteste pas devoir un montant mensuel de 600 fr. à ce titre et remet en cause uniquement le montant

supplémentaire de 237 francs. Sur ce point, les premiers juges ont considéré que le loyer mensuel net de l'appartement litigieux, qui s'élevait initialement à 600 fr., avait été augmenté dès le 1er octobre 2012 à 837 fr., l'appelante n'ayant pas contesté en temps utile cette hausse à l'époque. Ils ont précisé que

- 12 - l'appelante avait certes par la suite contesté la validité de cette majoration de loyer, mais que celle-ci avait été confirmée le 19 juin 2014 par ordonnance de la Juge de paix du district de Lausanne, qui n'avait pas été réformée par une quelconque autorité supérieure. L'appelante soutient, de manière fort peu compréhensible, que cette hausse serait nulle et que l'intimé se serait livré à des procédés déloyaux en première instance en vue d'éviter une authentification de l'enveloppe ayant contenu la formule officielle notifiée par la gérance. Toutefois, elle n'expose pas de manière précise en quoi l'appréciation des premiers juges serait erronée sur ce point. En particulier, elle ne s'exprime nullement sur l'ordonnance du 19 juin 2014, qui figure pourtant au dossier, et ne soulève aucun moyen propre à démontrer que cette décision n'aurait pas force de chose jugée. Il n'y a donc pas lieu de s'écarter du point de vue exprimé par les premiers juges, qui se révèle convaincant. Du reste, l'ordonnance du 19 juin 2014 a été confirmée par arrêt de la Cour d'appel civile du 31 octobre 2014/569 et le Tribunal fédéral n'est pas entré en matière sur le recours formé le 30 novembre 2014 par l'appelante (TF 4A_3/2015 du 9 février 2015). Cela étant, ce moyen étant également infondé, les conclusions XI et XIII de l'appel doivent être rejetées.

E. 3.3

Sous chiffres VIII à XII, l'appelante conclut à ce que la partie adverse soit condamnée à lui rembourser différents montants qu'elle a été contrainte de supporter à titre de frais de justice et de poursuites, ainsi que de dépens dans le cadre des autres procédures l'ayant opposée à l'intimé. Ces conclusions sont nouvelles par rapport à celles articulées en première instance et leur recevabilité est douteuse au regard de l'art. 317 CPC. Cette question peut cependant rester ouverte car, de toute manière, l'appelante n'allègue aucune circonstance de fait et aucun moyen juridique susceptible de fonder un quelconque remboursement des montants en question, celle-ci se contentant d'alléguer une « tromperie dolosive » de l'intimé.

- 13 -

E. 3.4

Quant aux conclusions I à III, elles tendent à l'admission de principe du « recours » et à l'octroi de l'assistance judiciaire et de l'effet suspensif. La première ne pourra qu'être rejetée au vu de ce qui précède, dans la mesure où l'appel est recevable. S'agissant de l'assistance judiciaire, force est de constater que l'appel était d'emblée dénué de chances de succès, de sorte que la conclusion en ce sens devra également être rejetée. Pour ce qui concerne l'effet suspensif, la conclusion y relative est en réalité une réquisition dénuée d'objet dès lors que l'appel a un effet suspensif de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), ce dont l'appelante a déjà été informée par le juge délégué.

E. 3.5

Enfin, comme exposé ci-avant, les conclusions V à VII doivent être considérées comme des réquisitions, sur lesquels l'autorité d'appel s'est déjà prononcée dans le cadre de son examen de la recevabilité des pièces nos 24 à 29 (cf. supra, consid. 2.3) et de son appréciation du témoignage de la concierge (cf. supra, consid. 3.1). 4. Il s'ensuit que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, dans la mesure de

sa recevabilité, et le jugement entrepris confirmé. L'appel ayant été d'emblée dénué de chances de succès, la requête d'assistance judiciaire de l'appelante doit être rejetée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'333 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante V. _____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

- 14 -

E. 4

Par courrier du 18 octobre 2010, la gérance a indiqué à V. _____ que la sous-location était refusée au motif que, par téléphone, elle aurait expliqué ne pas avoir l'intention de réintégrer l'appartement à la fin de la sous-location. Le 3 mai 2011, ensuite d'un échange de courriers, la gérance a finalement autorisé V. _____ à sous-louer son appartement à L. _____ pour une durée déterminée, du 15 octobre 2010 au 15 octobre 2011. Elle a précisé qu'aucune prolongation de la sous-location ne serait acceptée, de sorte que V. _____ devrait impérativement réintégrer son logement le 15 octobre 2011.

E. 5

Le 1er juin 2011, L. _____ a annoncé son arrivée au Contrôle des habitants de la Commune de Lausanne.

E. 6

Le 26 août 2011, V. _____ s'est mariée avec son compagnon. Un enfant est né de cette union en septembre 2011.

E. 7

Par pli du 10 novembre 2011, constatant que L. _____ logeait encore dans l'appartement après l'échéance du contrat de sous-location,

- 5 - la gérance a imparti à V. _____ un délai au 15 décembre 2011 pour réintégrer les locaux, en indiquant qu'à défaut, le bail serait résilié. Aucune suite n'ayant été donnée à ce courrier, la gérance a sommé la locataire une seconde fois en ce sens le 15 décembre 2011, en lui impartissant un délai au 4 janvier 2012 pour la réintégration de l'appartement, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257f al. 3 CO.

E. 8

Par courrier du 20 janvier 2012, la gérance a rappelé à V. _____ qu'une sous-location non autorisée par le bailleur était illicite. Elle a également mentionné que rien ne permettait de considérer – contrairement à ce que V. _____ avait affirmé dans ses courriers des 10 janvier 2011 et 3 janvier 2012 – qu'elle avait réintégré l'appartement en janvier 2011 déjà, la Commune de Lausanne ayant au contraire confirmé que V. _____ l'avait avisée d'un départ pour Savigny au 15 octobre 2010 sans avoir annoncé de retour depuis lors.

E. 9

Le 1er mai 2012, V. _____, son époux et son enfant ont quitté Savigny pour emménager à la [...] à Puidoux.

E. 10

Par formule officielle du 4 mai 2012 adressé sous pli recommandé, la gérance M. _____ a notifié à V. _____ une hausse de loyer, l'augmentant dès le 1er octobre 2012 à un

montant mensuel net de 837 fr., plus les charges de 90 francs. Le pli recommandé n'a pas été retiré par V. _____, qui n'a pas contesté cette hausse de loyer dans les 30 jours.

E. 11

Par formule officielle du 29 mai 2012, après avoir obtenu des renseignements de la Commune de Savigny – qui corroboraient la non- réintégration de l'appartement par V. _____ –, la gérance M. _____ a notifié à V. _____, à son adresse à Puidoux, la résiliation de bail relatif à l'appartement sis [...] à Lausanne pour le 30 septembre 2012.

- 6 -

E. 12

Par demande du 14 octobre 2012 et acte de rectification du 5 novembre 2012 adressés au Tribunal des baux, V. _____ a conclu à l'annulation de la résiliation de bail. Par réponse du 22 mars 2013, A. _____ a conclu au rejet de la demande (I), à ce qu'il soit dit que la résiliation de bail est valable (II), à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée à V. _____ (III) et à ce qu'ordre soit donné à cette dernière de restituer l'appartement libre de tout objet et de toute occupation dans un délai de dix jours dès que le jugement serait définitif et exécutoire (IV). Reconventionnellement, il a conclu à la condamnation de V. _____ au paiement d'un montant mensuel de 837 fr. au titre de l'occupation de l'appartement, dès le 1er octobre 2012 jusqu'au jour de sa restitution, sous déduction des versements reçus à ce titre d'un montant mensuel de 600 fr. (V). Une audience s'est tenue le 11 juin 2013, à laquelle V. _____ a fait défaut. Lors de celle-ci, les premiers juges ont décidé de simplifier la procédure en la limitant dans un premier temps à la question de la validité formelle du congé notifié le 29 mai 2012. Ensuite des déterminations des parties des 1er et 2 juillet 2013 sur cette question, une nouvelle audience s'est tenue le 23 janvier 2014, V. _____ y ayant fait défaut. Les premiers juges ont rendu le jour même un jugement préjudiciel admettant la validité formelle du congé, lequel a été confirmé par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal par arrêt du 13 février 2015 (CACI 13 février 2015/81). Le recours formé le 27 mars 2015 auprès du Tribunal fédéral par V. _____ a été déclaré irrecevable le 11 juin 2015 (TF 4A_185/2015 du 11 juin 2015).

E. 13

Par ordonnance rendue le 19 juin 2014 dans le cadre d'une procédure opposant les parties au sujet d'un congé pour non-paiement de loyer notifié le 22 mars 2013, la Juge de paix du district de Lausanne a notamment déclaré valable la hausse de loyer notifiée à V. _____ le 4 mai 2012 (I). Cette ordonnance a été confirmée par arrêt de la Cour d'appel civile du 31 octobre 2014/569 et le Tribunal fédéral n'est pas entré

- 7 - en matière sur le recours formé le 30 novembre 2014 par V. _____ (TF 4A_3/2015 du 9 février 2015).

E. 14

L'audience de jugement s'est tenue le 22 septembre 2015, en présence de A. _____, V. _____ ne s'y étant pas présentée ni personne en son nom, bien qu'elle y eût été dûment citée à comparaître. Deux témoins ont été entendus. En droit : 1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et

motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et la valeur litigieuse au dernier état des conclusions étant supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2.

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