

VD_FINDINFO HC / 2015 / 335 vom 20. April 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-04-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___335

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 335 du 20 avril 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 335 del 20 aprile 2015

Regeste

CAS CLAIR, EXPULSION DE LOCATAIRE | 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (art. 257d CO). Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées ; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 c. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52). b) En l'espèce, les loyers mensuels des deux objets totalisant 1'135 fr. (635 fr. + 500 fr.), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

E. 2

a) 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 l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf.). b) La nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la

base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 c. 5 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 c. 3.2 ; CACI 25 novembre 2014/607 c. 3a). En l'espèce, la pièce produite par l'intimé (« extrait de compte ») figure déjà au dossier de première instance, de sorte qu'il n'y a pas lieu de se déterminer sur sa recevabilité.

E. 3

a) Le recourant soutient qu'il a versé 4'870 fr. de janvier à juillet 2014 pour son appartement de 4 pièces et que, par conséquent, le premier juge ne saurait retenir qu'il n'a pas payé l'entier de l'arriéré de loyer. S'agissant du local commercial, il a été convenu avec le bailleur que le loyer ne serait dû que lorsque [...] serait ouverte. Les conditions de l'art. 257 CPC n'étant pas réalisées, la résiliation des deux baux à loyer n'est pas valable et l'expulsion ne peut être ordonnée. L'intimé allègue que l'appelant n'a versé que 600 fr. dans le délai comminatoire sur la somme de 13'728 fr. 55 réclamée. Depuis le mois de septembre 2012, celui-ci a versé des montants variables, de manière irrégulière, qui ont été répartis en priorité sur les appartements de 2,5 et 4 pièces et subsidiairement sur le local commercial. Aucun accord oral n'a été conclu aux termes duquel le loyer du local commercial ne serait réglé qu'à l'ouverture du commerce. L'état de fait n'étant pas litigieux et la situation juridique claire, les conditions du cas clair sont, selon lui, réunies. bb) La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC 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 ; la situation juridique doit en outre être claire (art. 257 al. 1 CPC). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (art. 257 al. 3 CPC). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 138 III 620 c. 5.1.1). La situation juridique est claire 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. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (TF 4A_343/2004 du 17 décembre 2014 c. 3.2 et les réf.). bb) Lorsque les conditions de la protection du cas clair ne sont pas réalisées, il n'est pas entré en matière sur la requête ; la simple conclusion en rejet par le défendeur ne permet pas un prononcé de mal-fondé. Il y a donc lieu de prononcer l'irrecevabilité et non le rejet de la requête. Il est en effet exclu que la procédure de protection dans les cas clairs puisse aboutir à un rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (JT 2011 III 146 c. 5b/bb ; ATF 140 III 315 c. 5). Il n'appartient pas au juge, saisi d'une requête en cas clair d'instruire et de faire un tri entre les faits allégués pour déterminer ce qui doit être admis ou rejeté, les conclusions devant en effet pouvoir être admises dans leur intégralité, sous peine d'irrecevabilité (TF 4A_343/2014 du 17 décembre 2014 c. 3.3, destiné la

publication ; TF 5A_768/2012 du 17 mai 2013 c. 4.3, SJ 2014 I p. 27). Ainsi, lorsqu'il y a lieu de refuser d'entrer en matière sur une partie des conclusions de la requête en cas clair, celle-ci doit être déclarée irrecevable dans son entier (CACI 13 mai 2013/257). c) En l'espèce, l'intimé a déposé une seule requête en cas clair tendant à l'expulsion de l'appelant tant de l'appartement de 4 pièces que du local commercial. Dans son avis comminatoire du 3 juillet 2014, l'intimé a réclamé 13'728 fr. 55 à l'appelant, soit 3'615 fr. pour les loyers impayés de l'appartement de 4 pièces de février à juillet 2014 et 10'113 fr. 55 pour les loyers impayés du local commercial de novembre 2012 à juillet 2014. C'est avec raison que l'appelant conteste l'état de fait retenu par le premier juge, à savoir qu'il n'aurait pas payé l'entier de l'arriéré réclamé. Il ressort effectivement des extraits du compte courant privé du recourant que celui-ci a versé deux fois 635 fr. en janvier et février 2014 et quatre fois 600 fr. de mars à juin 2014. En produisant par pièces qu'il a payé 3'670 fr. durant la période litigieuse des arriérés réclamés, l'appelant établit que l'intimé échoue à apporter la preuve des faits fondant les deux expulsions ordonnées. Il n'appartient pas au juge saisi d'une requête en cas clair d'instruire et de déterminer à quels mois correspondent la somme de 3'670 fr. acquittée par le locataire, en l'absence de pièces justificatives de la part du bailleur. Les conditions du cas clair de l'art. 257 CPC, avec application de la procédure sommaire, ne sont par conséquent pas réalisées. Dans la mesure où l'intégralité des conclusions de la requête en cas clair du 3 octobre 2014 ne peuvent être admises, à savoir l'expulsion du locataire tant de l'appartement de 4 pièces que du local commercial, dite requête doit être déclarée irrecevable dans son entier.

E. 4

a) Il s'ensuit que l'appel de R. _____ doit être admis. Il est à nouveau statué (art. 318 al. 1 let. b CPC) en ce sens que la requête en cas clair déposée le 3 octobre 2014 par L. _____ est déclarée irrecevable. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 300 fr. (art. 28 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de L. _____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'est pas alloué de dépens de première instance dès lors que R. _____ n'était pas assisté par un mandataire professionnel. b) Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 437 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC) et mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). En sa qualité de conseil d'office de l'appelant, Me Olga Collados Andrade a droit à une rémunération équitable pour ses opérations et débours dans la procédure d'appel (art. 122 al. 1 let. a CPC). La liste d'opérations indiquant 7 h 23 de travail et 36 fr. 50 de débours est admise. Au tarif horaire de 180 fr. (art. 2 al. 1 let. a RAJ [règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; RSV 211.02.3] par analogie), l'indemnité d'honoraires doit être fixée à 1'435 fr. 30 (1'329 fr. plus 106 fr. 30 de TVA au taux de 8 %), et les débours à 39 fr. 40, TVA comprise, soit au total 1'474 fr. 70. Conformément à l'art. 334 al. 1 CPC, il y a lieu de rectifier d'office le chiffre IV du dispositif rendu le 21 avril 2015 en ce sens que l'indemnité d'office est arrêtée à 1'474 fr. 70 au lieu de 1'474 fr. 90. Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenu, dans la mesure de l'art. 123 CPC, au remboursement de l'indemnité au conseil d'office mise à la charge de l'Etat. L'intimé doit verser à l'appelant la somme de 1'800 fr. (art. 7 al. 1 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.