

VD_FINDINFO HC / 2021 / 81 vom 2. Februar 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-02-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2021___81

FR: VD_FINDINFO HC / 2021 / 81 du 2 février 2021

IT: VD_FINDINFO HC / 2021 / 81 del 2 febbraio 2021

Regeste

CAS CLAIR, ACTION EN REVENDICATION{DROITS RÉELS}, BAIL À LOYER, CONCLUSION DU CONTRAT | 641 al. 2 CC, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

B._____ reconnaît devoir à G._____ le montant en capital de CHF 225'000.- (deux cent vingt-cinq mille francs suisses). [...] Art.

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) 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). Selon la jurisprudence de la Cour de céans, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion fondée sur l'art. 641 al. 2 CC (Code civil suisse du

E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, 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 en principe exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, publié in SJ 2013 I 129 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., Bâle 2019, n. 9b ad art. 317 CPC ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 1.11.1 ad art. 317 CPC). 3. 3.1 L'appelant fait grief au premier juge d'avoir considéré que le cas était clair et d'avoir ordonné son expulsion sans procéder à une instruction poussée. Il soutient qu'il aurait remis à l'intimé une cédula hypothécaire de 225'000 fr. pour l'exécution des travaux faisant l'objet du devis du 12 mai 2015, qui s'élevaient à 190'000 fr., et que seuls les travaux portant sur la construction d'un mur, pour un montant de 90'000 fr., auraient été réalisés. Il fait valoir que lorsque l'intimé a acheté l'immeuble litigieux, celui-ci aurait conservé la cédula hypothécaire qui lui avait été remise en gage pour garantir des travaux qui n'avaient pas tous été exécutés et que cette cédula aurait eu une valeur de 264'313 fr. au jour de la vente. L'appelant considère ainsi avoir payé

en trop, en remettant la cédule à l'intimé, un montant de 174'313 fr., correspondant à la différence entre la valeur de la cédule au jour de la vente (264'313 fr.) et le prix des travaux réellement exécutés (90'000 fr.). L'appelant prétend qu'« en raison de cette situation », les parties seraient « entrées en discussion sur un contrat de bail à loyer », qu'un tel contrat serait intervenu oralement, que le prix du loyer n'en serait pas un élément essentiel et que pour le remboursement du montant de 174'313 fr. payé en trop, il pourrait rester dans l'immeuble pendant 64 mois, soit le temps correspondant au paiement d'une location de 2'700 francs.

3.2 3.2.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Aux termes de l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée. Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5 ; TF 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il demeure incontesté par la partie défenderesse ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans frais excessifs. La preuve est en principe apportée par titres conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée ; la partie demanderesse doit au contraire apporter une preuve stricte des faits qu'elle allègue. La situation juridique est claire lorsque l'application du droit au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire s'il est nécessaire que le juge exerce un certain pouvoir d'appréciation, voire rende une décision en équité (ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5).

3.2.2 La conclusion d'un bail à loyer est valable sans forme (sous réserve de l'application des art. 269d et 270 al. 2 CO) et peut ainsi intervenir par écrit, oralement ou par actes concluants (ATF 119 III 78 consid. 3c, JdT 1995 II 114 ; TF 4A_431/2019 du 27 février 2020 consid. 5.3 et les références citées). Dans un contrat de bail, le montant du loyer est un élément essentiel ; ce montant doit être déterminé ou à tout le moins déterminable sur la base de l'accord des parties (ATF 119 II 347 consid. 5a et les références citées ; TF 4A_315/2007 du 3 octobre 2007 consid. 4 et les références citées). En principe, le silence ne vaut pas acceptation de l'offre et n'entraîne pas la conclusion tacite, c'est-à-dire par actes concluants (art. 1 al. 2 CO), d'un contrat de bail. L'art. 6 al. 1 CO n'est applicable que très exceptionnellement, ne serait-ce que parce qu'il est d'usage que le contrat de bail soit conclu par écrit (TF 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 4.1 et les références citées). Selon la jurisprudence, il y a par exemple conclusion d'un nouveau bail par actes concluants lorsque, à la suite d'une résiliation, le bailleur s'abstient, durant une période assez longue, de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il continue à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. L'élément temporel n'est pas seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite ; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La

conclusion tacite d'un bail ne doit toutefois être admise qu'avec prudence (TF 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 4.1 ; TF 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1 et les références citées). 3.3 En l'espèce, les allégations de l'appelant, selon lesquelles il disposerait d'une créance envers l'intimé correspondant à la différence entre la valeur de la cédule – qu'il aurait constituée en garantie des travaux faisant l'objet du devis du 12 mai 2015 – au jour de la vente et le prix des travaux réellement exécutés, créance qui aurait amené les parties à conclure un bail oral lui permettant de rester dans l'immeuble en remboursement de celle-ci, ne sont pas corroborées par les éléments du dossier. En premier lieu, on constate que selon convention du 18 décembre 2017, l'appelant s'est reconnu débiteur de l'intimé d'une somme de 225'000 fr., correspondant à l'addition de montants de 90'000 fr. dus pour les travaux partiellement réalisés selon le devis du 12 mai 2015, ainsi que de 35'000 fr., 55'000 fr., 25'000 fr. et 20'000 fr. pour des travaux complémentaires audit devis, cette somme devant être garantie par la constitution d'une cédule hypothécaire, laquelle est intervenue le 21 décembre 2017. En outre, l'office des poursuites a attesté du fait qu'il était resté un découvert de 15'118 fr. 80 en faveur de l'intimé sur la créance garantie par la cédule hypothécaire. Dans ces conditions et contrairement à ce que soutient l'appelant, il ne peut pas être retenu que la cédule a été constituée uniquement en garantie des travaux décrits dans le devis du 12 mai 2015 et que l'intéressé dispose d'une créance envers l'intimé correspondant à la différence entre la valeur de la cédule au jour de la vente et le prix des travaux du devis du 12 mai 2015 réellement exécutés par 90'000 francs. On ne saurait davantage considérer que du fait de l'existence – non établie – de cette créance, les parties seraient convenues oralement d'un contrat de bail permettant à l'appelant de demeurer dans les locaux en remboursement de celle-ci, étant précisé que l'allégation de l'appelant selon laquelle il pourrait rester dans l'immeuble pendant 64 mois, soit le temps correspondant « au paiement d'une location » de 2'700 fr., est nouvelle et, partant, irrecevable (cf. supra consid. 2). Au vu de l'échange de messages « WhatsApp » intervenu le 21 janvier 2020, on ne saurait en particulier retenir une réelle et commune intention des parties, soit une manifestation de volonté concordante, de conclure un tel contrat, dont le montant du loyer constitue bien un élément essentiel, quoi qu'en dise l'appelant. On aboutit au demeurant au même constat dans le cadre de l'application du principe de la confiance : la réponse de l'intimé – qui avait apparemment bloqué le numéro de téléphone de celui-ci – « Téléphone-moi demain », au message de l'appelant lui demandant notamment où il devait lui verser « le loyer pour la maison », ne pouvait de bonne foi pas être comprise par l'appelant, au vu de l'ensemble des circonstances et notamment du fait que les parties divergent quant à la question de savoir qui est créancière de l'autre, comme l'acceptation par l'intimé de lui céder l'usage de l'immeuble en cause, pour un loyer dont le montant n'avait même pas été convenu de manière déterminée ou déterminable. Ces considérations s'imposent d'autant plus que la conclusion tacite d'un bail ne doit être admise qu'avec prudence. C'est ainsi à juste titre que le premier juge a retenu que l'appelant n'était titulaire d'aucun droit lui permettant d'occuper l'immeuble et que son moyen de défense, selon lequel il serait au bénéfice d'un contrat de bail oral, était d'emblée inconsistant. Au vu de ce qui a été exposé et des considérations du premier juge qui doivent être ici intégralement confirmées, les éléments invoqués par l'appelant ne constituent pas des indices supplémentaires suffisants qui permettraient de retenir l'existence d'un contrat de bail oral conclu entre les parties. 4. 4.1 En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté et la décision confirmée. La requête d'assistance judiciaire présentée par l'appelant doit en conséquence être rejetée (art. 117 let. b CPC). 4.2 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires

de deuxième instance, arrêtés à 462 fr. (62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant (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 déposer une réponse (art. 312 al. 1 in fine CPC) et que son écriture du 17 novembre 2020 est intervenue spontanément.

E. 5

B._____ s'engage, dans un délai de vingt jours dès la signature de la présente convention, à constituer une cédula hypothécaire d'un montant de CHF 225'000.- (deux cent vingt-cinq mille francs suisses) grevant l'art. [...] du Registre foncier de la Commune de [...] et la remettre à G._____. Le notaire choisi par les parties est Me [...], notaire à [...]. Moyennant paiement de CHF 225'000.- (deux cent vingt-cinq mille francs suisses), intérêts en sus, G._____ restituera la cédula susmentionnée à B._____. Tous les frais de constitution de la cédula, y compris les frais de registre foncier et de notaire, sont à la charge de B._____. En cas de non-constitution de la cédula hypothécaire dans le délai de vingt jours dès la signature de la présente convention, l'entier de la somme sous art. 1, intérêts en sus, sera immédiatement exigible. » d) Par acte notarial du 21 décembre 2017, B._____ a constitué en faveur d'G._____ une cédula hypothécaire de registre de 225'000 fr., grevant son immeuble en deuxième rang. Ce document précise que la cédula a été accordée au créancier en vue de garantir un contrat de prêt passé entre les parties et se réfère à la convention précitée. 2. En séance d'enchères du 14 novembre 2019, tenue par l'Office des poursuites du district de La Broye-Vully, G._____ a acquis, pour un prix de 1'050'000 fr., l'immeuble de B._____. G._____ a été inscrit comme unique propriétaire de celui-ci à compter du 23 décembre 2019. Dans un document établi le 24 février 2020, l'Office des poursuites du district de La Broye-Vully a certifié qu'à la suite de la vente aux enchères précitée, il restait un découvert de 15'118 fr. 80 en faveur du créancier G._____ sur la créance garantie par la cédula hypothécaire de 225'000 fr. décrite ci-dessus. 3. a) Le 21 janvier 2020, les parties ont échangé des messages « WhatsApp », dont la teneur est la suivante (sic) : « [B._____] Salut G._____ Je te souhaite une bonne années ! Avec beaucoup de santé et de succès. Pouvons-nous nous voir cette semaine pour un dîner ou un café ? Et pouvoir parler et surtout me dire où je dois te verser l'es loyer pour la maison Salutations B._____. [G._____] Téléphone-moi demain [B._____] J arrive pas à te téléphoné avec mon numéro car tu ma blocké Je t'ecris avec le telephone de mon fils [G._____] Ok » b) Par courrier du 3 mars 2020, G._____ a impartit à B._____ un délai au 16 mars 2020 pour libérer l'immeuble. c) Le 11 mars 2020, B._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer. Il a allégué qu'il vivait dans la maison sise [...], avec sa femme et ses enfants de 17, 16 et 8 ans, et qu'il était au bénéfice d'un contrat de bail à loyer d'une durée de deux ans conclu avec G._____, en précisant que le montant du loyer n'avait pas encore été fixé. Il a déclaré offrir à ce titre un montant de 2'700 fr. par mois. 4. a) Par requête en cas clair du 19 mars 2020, G._____ a pris les conclusions suivantes contre B._____ et tout autre tiers se trouvant dans la villa sise [...] : « 1. Il est ordonné à B._____ et à tout autre tiers s'y trouvant de libérer immédiatement l'immeuble sis [...], en emportant tous ses biens et de restituer toutes les clés en sa possession à G._____ dans les 10 jours dès jugement définitif et exécutoire. 2. L'ordre donné sous chiffre 1 l'est sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, qui prévoit que celui qui ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétent sera puni d'une amende. 3. A défaut d'exécution dans les 10

jours dès jugement définitif et exécutoire, ordre est d'ores et déjà donné aux agents de la force publique de procéder à l'expulsion de B._____ et/ou de tout autre éventuel tiers de l'immeuble sis [...], aux frais de ce(s) derniers. 4. Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge de B._____. » b) Dans sa réponse du 25 mai 2020, B._____ a conclu, avec dépens, à libération. c) Le 5 juin 2020, G._____ a déposé des déterminations spontanées. d) Lors de l'audience de jugement du 22 juillet 2020, les parties ont admis conjointement qu'elles étaient en relation d'affaires depuis longtemps et qu'G._____ avait construit la villa de B._____. G._____ a déclaré que B._____ lui devait de l'argent, ce que celui-ci a contesté en affirmant l'inverse. En droit : 1.

E. 10

décembre 1907 ; RS 210) requise par la voie du cas clair sont réalisées et que l'enjeu du procès ne porte pas sur la propriété du bien mais uniquement sur son usage, la valeur litigieuse correspond à la valeur locative ou d'usage hypothétiquement perdue jusqu'au prononcé de l'expulsion dans le cadre d'une procédure ordinaire, une durée prévisible d'une année étant adéquate (CACI 16 novembre 2020/489 consid. 1.1 ; CACI 27 avril 2020/160 consid. 4.3 et les références citées). Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

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