

VD_FINDINFO HC / 2023 / 485 vom 17. Juli 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-07-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2023___485

FR: VD_FINDINFO HC / 2023 / 485 du 17 juillet 2023

IT: VD_FINDINFO HC / 2023 / 485 del 17 luglio 2023

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, EXÉCUTION ANTICIPÉE, REJET DE LA DEMANDE, DOMMAGE IRRÉPARABLE, PESÉE DES INTÉRÊTS | 315 al. 1 CPC (CH), 315 al. 2 CPC (CH)

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour d'appel civile HC / 2023 / 485

EXPULSION DE LOCATAIRE, EXÉCUTION ANTICIPÉE, REJET DE LA DEMANDE, DOMMAGE IRRÉPARABLE, PESÉE DES INTÉRÊTS | 315 al. 1 CPC (CH), 315 al. 2 CPC (CH)

TRIBUNAL CANTONAL XZ23.010248-230857 ES64 cour d'appel CIVILE

_____ Ordonnance du 17 juillet 2023

_____ Composition : Mme Giroud Walther , juge unique Greffière : Mme Bourqui ***** Art. 315 al. 1 et 2 CPC Statuant sur la requête d'exécution anticipée déposée par A.T._____ et B.T._____ , tous deux à [...], dans le cadre de l'appel interjeté par J._____ , à [...], contre la décision rendue le 6 juin 2023 par la Présidente du Tribunal des baux, la Juge unique de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : En fait et en droit : 1. [...] et J._____ ont conclu un contrat de bail portant sur une maison située à [...], avec effet au 1 er mai 2014. Le prénommé y a habité avec son épouse et leurs deux enfants mineurs. Le 18 octobre 2019, [...] a informé J._____ qu'elle avait vendu cette maison à A.T._____ et B.T._____ , lesquels en étaient devenus propriétaires le même jour. Par avis officiels du 29 juin 2020, A.T._____ et B.T._____ ont résilié le bail pour le 1 er septembre 2020, invoquant un besoin propre. Par demande du 7 décembre 2020, J._____ a saisi le Tribunal des baux en concluant, principalement, à ce que la résiliation du bail soit déclarée nulle, non avenue, annulable et donc de nul effet et subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans dès le 1 er septembre 2020 lui soit octroyée. Il a en outre conclu à ce que les bailleurs lui versent une indemnité fixée à dire d'expert concernant les travaux à plus-value effectués sur l'objet du bail. Par jugement partiel du 23 mars 2022, le Tribunal des baux a en substance déclaré valable la résiliation du bail signifiée aux locataires pour le 1 er septembre 2020, a accordé une prolongation de bail échéant au 30 septembre 2022 et a dit que le procès se poursuivait quant à la conclusion en fixation d'une indemnité pour les travaux effectués. Par arrêt du 19 janvier 2023, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a rejeté l'appel du locataire et a confirmé le jugement partiel précité. Le 7 mars 2023, A.T._____ et B.T._____ ont déposé une requête d'expulsion en cas clair tendant notamment à ce que J._____ évacue immédiatement les locaux qu'il occupe sis [...], à [...]. Par arrêt du 22 mars 2023, la I ère Cour de droit civil du Tribunal fédéral a notamment déclaré irrecevable le recours de J._____. 2. Par décision du 6 juin 2023, la

Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente ou le premier juge) a dit que l'intimé J. _____ devait immédiatement et intégralement restituer aux requérants A.T. _____ et B.T. _____ la maison et ses annexes qu'il occupe au [...] à [...] (I), a dit que si l'intimé n'exécutait pas spontanément l'ordre signifié sous chiffre I dans les 20 jours suivant l'entrée en force de la présente décision, il y serait contraint par l'huissier du Tribunal des baux, sous la responsabilité de sa présidente, sur simple réquisition des requérants (II), a dit que l'exécution forcée de la décision à l'huissier du Tribunal des baux, qui était habilité à requérir le concours des agents de la force publique, pourrait impliquer l'ouverture forcée des locaux (III), a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient irrecevables (IV) et a rendu la décision sans frais (V). 3. Par acte du 19 juin 2023, J. _____ a interjeté appel contre cette décision, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion en cas clair déposée le 7 mars 2023 par A.T. _____ et B.T. _____ soit déclarée irrecevable. Subsidiairement, il a conclu à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Par réponse du 10 juillet 2023, A.T. _____ et B.T. _____ (ci-après : les requérants) ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel. Ils ont en outre déposé une requête d'exécution anticipée en concluant à ce que l'effet suspensif de l'appel introduit le 19 juin 2023 par J. _____ (ci-après : l'intimé) contre la décision du 6 juin 2023 soit retiré, en ce sens que la décision précitée acquiert caractère exécutoire au sens de l'art. 322 al. 1 let. b CPC. 4. 4.1 A l'appui de leur requête d'exécution anticipée, les requérants soutiennent que la suspension de la décision du 6 juin 2023 leur causerait des conséquences fâcheuses notamment d'ordre financier et en rapport avec la santé du requérant. Ils font valoir que la résiliation du contrat de bail de l'intimé a été déclarée valable par jugement du Tribunal des baux du 23 mars 2022, ledit jugement ayant été confirmé par la Cour d'appel civile le 19 janvier 2023, qui aurait au surplus considéré qu'un plaideur raisonnable n'aurait pas engagé une telle procédure, lui refusant l'assistance judiciaire. Enfin, ils avancent que l'intimé aurait trouvé un domicile à [...] et que ce serait par pure chicanerie qu'il ne quitterait pas la maison louée.

4.2 4.2.1 Aux termes de l'art. 315 al. 1 CPC, l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision dans la mesure des conclusions prises en appel. Selon l'art. 315 al. 2 CPC, l'instance d'appel peut autoriser l'exécution anticipée et ordonne au besoin des mesures conservatoires ou la fourniture de sûretés. L'ordre d'exécution anticipée est une mesure provisionnelle (ATF 137 III 324 consid. 1.1). Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur une requête d'exécution anticipée au sens de l'art. 315 al. 2 CPC, il y a lieu de se référer aux principes régissant les mesures provisionnelles, découlant des art. 261 ss CPC, applicables par analogie (Juge unique CACI 17 mars 2021/ES5 consid. 2.2). Le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 CPC). Le juge doit procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour le requérant et pour l'intimé, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée. L'examen du droit et la pesée des intérêts en présence ne s'excluent pas : le juge doit pondérer le droit présumé du requérant à la mesure conservatoire avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé (ATF 131 III 473 consid. 2.3). Toute mesure provisionnelle présuppose la nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant ses droits (Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile [CR CPC], 2 e éd., Bâle 2019, n. 10 ad art.

261 CPC). Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause (TF 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1 ; Juge unique CACI 1^{er} février 2022/49 consid. 3.2.1). Le risque de préjudice difficilement réparable de l'art. 261 al. 1 let. b CPC est principalement de nature factuelle ; il concerne tout préjudice patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. Il est constitué pour celui qui requiert les mesures provisionnelles, par le fait que, sans celles-ci, il serait lésé dans sa position juridique de fond et, pour celui qui recourt contre le prononcé de telles mesures, par les conséquences matérielles qu'elles engendrent (ATF 138 III 378 consid. 6.3 ; TF 5A_934/2014 du 5 mars 2015 consid. 2.3). Le préjudice est difficilement réparable lorsqu'il ne peut plus être supprimé au terme d'un procès au fond, ou ne peut l'être que difficilement. En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets. Est difficilement réparable le préjudice qui sera plus tard impossible ou difficile à mesurer ou à compenser entièrement. Il y a risque de préjudice difficilement réparable lorsque la preuve de l'existence du dommage ou de sa quotité se heurterait, en raison de la nature de l'affaire, à des difficultés considérables. Un préjudice financier n'est en principe pas difficilement réparable, hormis les cas exceptionnels où il est susceptible d'entraîner la faillite de l'intéressé ou la perte de ses moyens d'existence (Juge délégué CACI 16 septembre 2016/522 consid. 3.1, Juge délégué CACI 9 octobre 2020/433 consid. 4.2.1). 4.2.2 La décision prise en vertu de l'art. 315 al. 2 CPC est de la compétence du Juge délégué de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01] et 43 al. 1 let. e CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]). 4.3 En l'espèce, les requérants se contentent d'alléguer que la situation serait claire au vu des décisions rendues par les différentes autorités qui ont admis la validité du congé. A titre de préjudice difficilement réparable, ils semblent soutenir que la santé du requérant serait mise à mal à cause des trajets entre son domicile actuel et son lieu de travail, tout en ajoutant que les démarches en vue de vendre leur domicile actuel progresseraient. Au vu de la mise en balance des intérêts contradictoires en présence, l'intimé, qui se verrait expulsé de son domicile, est susceptible de subir un préjudice plus important que les requérants qui disposent encore actuellement d'un logement. A ce sujet, leurs allégations quant à une vente imminente de leur domicile actuel sis à [...], ne sont pas rendues vraisemblables dans la mesure où il ressort du projet d'acte de vente que dite vente serait soumise à la condition que les requérants prennent antérieurement possession de leur maison à [...]. En ce qui concerne les trajets du requérant, il n'est pas rendu vraisemblable que, le temps de la procédure, les intérêts de l'intéressé seraient concrètement mis en péril par ceux-ci. On relèvera en l'état que la présente procédure en cas clair relève de la procédure sommaire par nature plus rapide. Il en va de même des allégations des requérants quant à un éventuel autre domicile de l'intimé à [...] qui, si elles interpellent, ne peuvent fonder à elles seules une mesure anticipée de l'expulsion du locataire. Il convient au surplus de relever que le préjudice financier invoqué par les requérants, soit le non-paiement de deux loyers ainsi que des taxes d'eau et d'épuration et la location d'un box, ne saurait à lui seul justifier une exécution anticipée. Le simple fait pour les requérants de devoir patienter jusqu'à droit connu sur le sort de l'appel pour, le cas échéant, obtenir l'exécution de la décision querellée ne saurait à lui seul justifier d'expulser l'intimé des locaux, sauf à vider l'art. 315 al. 1 CPC de toute portée et sceller le sort de l'appel qui n'aurait plus d'objet au-delà de la présente

ordonnance. Compte tenu de ces éléments et sur la base d'un examen sommaire, il y a lieu de considérer que l'intérêt de l'intimé à un maintien de la situation actuelle jusqu'à droit connu sur son appel l'emporte sur celui des requérants à obtenir une exécution immédiate de la décision attaquée. 5. En définitive, la requête d'exécution anticipée doit être rejetée. Il sera statué sur les frais judiciaires et les dépens dans le cadre de l'arrêt sur appel à intervenir (cf. art. 104 al. 3 CPC). Par ces motifs, la Juge unique de la Cour d'appel civile, prononce :

I. La requête d'exécution anticipée est rejetée. II. Il sera statué sur les frais judiciaires et les dépens de la présente décision dans le cadre de l'arrêt sur appel à intervenir. La juge unique :

La greffière : Du La présente ordonnance, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifiée à : ■ Me Jean-Christophe A Marca (pour A.T._____ et B.T._____), ■ Me Laura Emonet (pour J._____), et communiquée, par l'envoi de photocopies, à : ■ Mme la Présidente du Tribunal des baux. La présente ordonnance peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). La greffière :

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