

VD_GERICHTE JI18.025826 vom 11. Februar 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-02-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JI18.025826

FR: VD_GERICHTE JI18.025826 du 11 février 2019

IT: VD_GERICHTE JI18.025826 del 11 febbraio 2019

Erwägungen

E. 1

Par contrat du 21 juillet 2009, S._____ a pris à bail, dès le 16 août 2009, un appartement de 2 ½ pièces sis [...], appartenant à [...], représentée par [...] SA (ci-après : la gérance), pour un loyer mensuel net de 1'000 francs. S._____ n'a jamais occupé l'appartement précité, qui était loué pour sa fille. Cette dernière a rencontré des problèmes de santé et n'a plus pu habiter ce logement. Pour rendre service à une connaissance, S._____ a dès lors sous-loué ledit appartement à O._____.

E. 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). En matière d'action possessoire, la valeur litigieuse correspond à la valeur objective de l'objet dont la restitution est demandée, lorsque la restitution est refusée de manière définitive (ATF 40 II 559) et à la valeur de la perte de l'usage, lorsque la restitution est refusée pour une certaine période seulement (ATF 49 II 426 ; CREC 24 août 2016/340). L'appel 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).

E. 1.1.2

En l'espèce, l'acte du 22 janvier 2018 (recte : 2019) a été interjeté en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Cela étant, se pose la question de savoir quelle voie de droit, de l'appel ou du recours au sens de l'art. 319 let. a CPC, est ouverte

- 7 - contre le jugement entrepris compte tenu de la valeur litigieuse. Cette question peut néanmoins rester indécidée dès lors que l'appel doit de toute manière être rejeté sur le fond pour les motifs qui suivent et que l'appelant ne subit aucun préjudice du fait que son acte soit jugé par la Cour de céans plutôt que par l'autorité de recours, étant précisé que quelle que soit la voie de droit ouverte contre le jugement entrepris, les exigences relatives aux conclusions et à la motivation du mémoire (cf. infra consid. 1.2.1) sont les mêmes (TF 5D_148/2017 du 17 novembre 2017 consid. 3.3.2 ; TF 5A_387/2016 du 7 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 5A_206/2016 du 1er juin 2016 consid. 4.2.1).

E. 1.2.1

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, soit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. L'appelant doit expliquer, par référence à l'un et/ou l'autre des motifs prévus à l'art. 310 CPC, 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, publié in SJ 2014 I 459 ;

TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, publié in RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, publié in RSPC 2012 p. 128 et SJ 2012 I 231). En outre, nonobstant le silence de la loi sur ce point, l'acte d'appel doit, en raison de son effet réformatoire, comporter des conclusions sur le fond qui permettent à l'instance d'appel – dans l'hypothèse où elle aurait décidé d'admettre l'appel – de statuer à nouveau (TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 4, publié in RSPC 2012 p. 128 et SJ 2012 I 231 ; CACI 30 octobre 2014/565). Les conclusions doivent être suffisamment précises pour qu'elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 consid. 4.3 et 6.1, JdT 2014 II 187 ; TF 4A_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1, publié in RSPC 2014 p. 221 ; TF 4D_8/2013 du 8 avril 2013 consid. 2.2).

E. 1.2.2

En l'espèce, on peut se demander si le mémoire de l'appelant contient des conclusions et une motivation suffisantes au regard des principes rappelés ci-dessus. En effet, si on comprend à la lecture de cet acte que l'appelant entend obtenir un délai supplémentaire pour libérer les locaux, ce qui équivaldrait à la réforme des chiffres II et III du dispositif

- 8 - du jugement entrepris, l'intéressé n'a pris aucune conclusion formelle et n'invoque aucun motif pour contester le délai de dix jours imparti par le premier juge, si ce n'est des motifs humanitaires. Cette question peut également demeurer indécidée puisque, comme évoqué ci-dessus, l'appel doit de toute manière être rejeté. 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 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a). 3.

E. 2

Par courrier recommandé reçu par la gérance le 20 janvier 2017, S._____ a résilié le contrat de bail précité pour le 30 septembre 2017, sa fille étant dans l'incapacité d'habiter l'appartement. O._____ souhaitant reprendre le bail à son nom, S._____ l'a recommandé à la gérance. Par courrier du 8 février 2017, la gérance a pris note de la résiliation du contrat de bail pour le 1er octobre 2017 à midi.

E. 3

S._____ s'est entretenue avec O._____ au sujet de la résiliation du bail en début d'année 2017 et ils ont alors convenu que la sous-location prendrait également fin à ce moment-là. S._____ soutient avoir pris contact, le 17 janvier 2017, avec l'assistant social d'O._____ pour l'informer de la situation afin qu'il puisse faire les démarches nécessaires pour une éventuelle reprise de bail. Par courrier du 26 septembre 2017, S._____ a rappelé à O._____ qu'il devait libérer les locaux pour le 30 septembre 2017, ceux-ci devant être remis vidés et nettoyés selon les critères de la gérance. Elle lui a également fait part de ce que la gérance l'avait informée qu'elle

- 4 - procéderait à l'expulsion, le cas échéant avec le concours de la force publique, si l'appartement était occupé au-delà du 30 septembre 2017. S._____ a en outre signifié à O._____ qu'elle se verrait dans l'obligation de se retourner contre lui pour les frais et

dommages engendrés par une éventuelle occupation illicite. Au cours d'une conversation téléphonique du 29 septembre 2017, la gérance a indiqué à S. _____ que les services sociaux avaient requis que le bail à loyer soit reconduit de six mois. La prénommée a consenti à ce que le bail soit reconduit d'un mois, soit pour la fin du mois d'octobre 2017. La gérance a accepté cette prolongation et a requis l'engagement d'O. _____ de quitter le logement. Toutefois, ni O. _____, ni son assistant social n'ont signé cet engagement. Par courrier du 13 octobre 2017, S. _____ a, à nouveau, rendu O. _____ attentif aux conséquences de la nouvelle échéance du bail. O. _____ n'a pas voulu libérer l'appartement.

E. 3.1

L'appelant requiert en substance un délai supplémentaire à « fin avril 2019 » pour libérer les lieux, afin qu'il puisse trouver un nouveau logement et ne pas se retrouver à la rue lors de la période hivernale, sans contester le fait de devoir quitter l'appartement litigieux. On précisera que l'intéressé ne fait valoir aucun moyen de fond qui pourrait entrer en considération pour s'opposer à la réunion des conditions d'un cas clair ou pour contester l'ordre qui lui a été donné d'évacuer l'appartement.

E. 3.2

Dans le cadre d'une expulsion, des motifs humanitaires peuvent entrer en ligne de compte au stade de l'exécution forcée en application du principe général de la proportionnalité. Dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est

- 9 - admissible (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les références citées).

E. 3.3

En l'espèce, le premier juge a considéré qu'un délai de dix jours dès l'entrée en force du jugement était adéquat pour libérer les locaux dès lors que l'appelant savait depuis plus d'une année et demie qu'il devait quitter l'appartement. L'appelant ne fait valoir aucun motif pour contester le délai de dix jours considéré comme adéquat par le premier juge, dont l'appréciation à cet égard doit être confirmée. En effet, compte tenu du fait que l'intéressé savait depuis la résiliation du 24 novembre 2017, qu'il n'a pas contestée et à la suite de laquelle il n'a requis aucune prolongation de bail, qu'il devait quitter les lieux au 1er avril 2018, le délai de dix jours imparti pour la libération des locaux n'est pas critiquable. Au vu de ces circonstances particulières, les motifs humanitaires invoqués par l'appelant ne justifient pas de prolonger ce délai et, en tout état de cause, ne permettent pas de le reporter à fin avril 2019, conformément aux principes rappelés ci-dessus.

E. 3.4

On précisera encore que compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), le délai de dix jours imparti pour libérer l'appartement litigieux courra dès la notification du présent arrêt, qui est immédiatement exécutoire, de sorte que l'appelant bénéficie de fait d'un délai supplémentaire. 4. En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et le jugement confirmé. Il ne sera pas perçu de frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28

septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

- 10 - Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer (art. 312 al. 1 in fine CPC).

E. 4

Par formule officielle du 24 novembre 2017, S. _____ a procédé à la résiliation du bail d'O. _____, avec effet au 1er avril 2018.

E. 5

Par courrier du même jour, la gérance a confirmé à S. _____ que son bail à loyer avait pris fin le 1er novembre 2017, en lui indiquant que tout montant versé en sa faveur serait considéré comme une indemnité pour occupation illicite des locaux.

E. 6

La remise de l'appartement et l'état des lieux a été fixé au 4 avril 2018. S. _____ a adressé un courrier le 14 mars 2018 à O. _____ pour lui donner rendez-vous le 3 avril 2018 afin de procéder à l'état de lieux et à la remise des clés. O. _____ n'a pas libéré les locaux.

E. 7

Par courrier recommandé du 24 avril 2018, le conseil de S. _____ a mis en demeure O. _____ de quitter l'appartement dans un délai de dix jours. O. _____ n'a pas répondu à cet avis et n'a pas quitté l'appartement.

- 5 -

E. 8

Par courrier du 26 avril 2018, l'assistant social d'O. _____ a informé la gérance que le loyer de l'intéressé était et continuerait d'être payé sur le compte de S. _____.

E. 9

a) Par requête en cas clair du 6 juin 2018 adressée à la présidente, S. _____ a en substance conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à O. _____ de libérer l'appartement dans un délai de dix jours, faute de quoi ordre était donné à la force publique de procéder à son expulsion. b) Invité à se déterminer sur cette requête et averti qu'à défaut de réponse, la procédure suivrait son cours et qu'il pourrait être statué sans audience sur la base du dossier, O. _____ n'a pas procédé. c) Par avis du 6 septembre 2018, la présidente a informé les parties que sauf avis contraire de leur part, il serait statué sur la requête du 6 juin 2018 sans tenir d'audience et sans plus ample instruction. d) Le dispositif du jugement du 26 octobre 2018 a été adressé aux parties pour notification le même jour. Par courrier du 1er novembre 2018, O. _____ a écrit à la présidente qu'il ne contestait pas la décision mais qu'il réclamait un délai à fin avril 2019 pour quitter l'appartement. La présidente lui a répondu le 6 novembre 2018 que la décision ne serait pas revue à ce stade. Elle l'a en outre informé qu'il existait une possibilité de contester le jugement dans les délais, l'a encouragé à consulter un mandataire professionnel pour l'aider dans ses démarches et lui a imparti un délai au 9 novembre 2018 pour lui faire savoir s'il fallait considérer son courrier du 1er novembre 2018 comme une demande de motivation.

- 6 - Le 7 novembre 2018, O. _____ a confirmé que son courrier du 1er novembre 2018 devait être considéré comme une demande de motivation. Le jugement du 26 octobre 2018

lui a été adressé, en expédition complète, par pli du 17 janvier 2019. En d roit : 1.

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