

VD_GERICHTE JL18.000447 vom 24. Juli 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-07-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL18.000447

FR: VD_GERICHTE JL18.000447 du 24 juillet 2018

IT: VD_GERICHTE JL18.000447 del 24 luglio 2018

Erwägungen

E. 4

Par requête en cas clair du 4 janvier 2018, Q. _____ a requis l'expulsion de B.V. _____ et A.V. _____. Bénéficiant de deux prolongations de délai, B.V. _____ et A.V. _____ se sont déterminés sur cette requête le 6 avril 2018 et ont conclu à son rejet, sous suite de frais et dépens. Par écriture de son conseil du 10 avril 2018, Q. _____ a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que B.V. _____ et A.V. _____ soient condamnés à évacuer les locaux objet du bail dans un délai de cinq jours à compter de la décision à intervenir sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, l'autorité chargée de l'exécution devant le cas échéant y procéder avec l'assistance de l'autorité compétente, et à lui verser un montant mensuel de 2'950 fr. dès le 1er janvier 2018 jusqu'à la libération des locaux, avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance mensuelle. En droit : 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). 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 ces 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

- 5 - soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 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 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52). 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). 1.2 En l'espèce, déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur une valeur litigieuse manifestement supérieure à 10'000 fr. au vu du loyer mensuel net prévu par le contrat de bail litigieux, l'appel est recevable. 2. 2.1 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

E. 4.1

Les appelants reprochent au premier juge d'avoir statué quand bien même ils auraient fait valoir une exception, de sorte que la situation juridique n'aurait pas été claire et que l'état de fait aurait été litigieux. Ils soutiennent qu'en n'abordant même pas la question de la compensation, le magistrat aurait violé leur droit d'être entendus.

E. 4.2

Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). 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

- 8 - 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). Dans la procédure en cas clairs, la réponse devrait, en dérogation à l'art. 253 CPC, être formulée par écrit ; si, exceptionnellement, la partie défenderesse ne dépose pas de réponse écrite et communique oralement sa réponse à l'audience, le juge de première instance doit au moins protocoler les conclusions, contestations, objections et exceptions que cette partie fait valoir, afin qu'il puisse être établi qu'elle a été entendue (art. 235 al. 1 let. d et al. 2 CPC par analogie) (TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.1, publié in RSPC 2017 p. 437).

E. 4.3

En l'espèce, à la suite du dépôt de la requête en cas clair par l'intimée, un délai, prolongé par deux fois à la requête du conseil des appelants malgré l'opposition de la partie adverse, a été imparti à ceux-ci pour déposer leurs déterminations écrites sur ladite requête. Dans leurs déterminations écrites du 6 avril 2018, les appelants ont fait valoir l'irrecevabilité de la requête, qui n'aurait pas satisfait aux exigences de l'art. 221 CPC, ainsi que le non-respect de l'élection de domicile en l'étude de leur conseil. Cette écriture ne comprenait pas la moindre allusion à une exception « motivée et documentée » comme allégué dans le mémoire d'appel ; seul un courrier adressé à l'intimée le 22 janvier 2018, dans lequel le conseil des appelants déclarait qu'il était excipé de compensation, figurait dans la liasse des pièces produites par celui-ci. Dans ces conditions et au vu des principes énoncés ainsi que du principe de la bonne foi en procédure (art. 52 CPC), on ne saurait en aucun cas reprocher au premier juge la violation du droit d'être entendu des appelants (art. 53 CPC), qui sont malvenus de ne soulever cet aspect qu'en appel. 5. Dans la mesure où les appelants s'en prennent subsidiairement au délai imparti pour l'expulsion et qu'ils requièrent un délai au 1er août 2018 pour libérer les locaux, ils font implicitement valoir

- 9 - la violation du principe de la proportionnalité en relation avec leur bail commercial. Compte tenu de l'effet suspensif dont bénéficie leur appel (cf. art. 315 al. 1 CPC), ce grief

tombe à faux, étant relevé qu'au vu des circonstances de la cause, en particulier de la résiliation au 31 décembre 2017 du bail des appelants, on ne saurait reprocher au premier juge la violation de ce principe. Le grief doit être rejeté. 6. 6.1 En définitive, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Le terme de l'expulsion étant désormais échu, la cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. 6.2 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 718 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Bien que l'intimée ait spontanément procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors qu'elle n'a pas été formellement invitée à se déterminer (cf. art. 312 al. 1 in fine CPC).

E. 7

novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2).

- 6 - On peut se demander si cette jurisprudence est également valable lorsque les nova sont produits par le locataire qui entend contester l'existence d'un cas clair. La ratio legis de cette jurisprudence est en effet qu'il est loisible à la partie, si elle s'y croit fondée, d'introduire une nouvelle requête devant le même juge de paix sur la base des nova (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, publié in SJ 2013 I 129), ce qui ne vaut évidemment pas pour le locataire expulsé en cas clair (CACI 21 juin 2018/367 consid. 4 ; CACI 22 avril 2015/187). 2.2 En l'occurrence, les pièces 1 et 2 produites par les appelants sont des pièces de forme recevables. Quant à la pièce 3, elle est constituée d'un procédé écrit adressé par les appelants au Tribunal de Sierre le 16 avril 2018 dans le cadre d'une procédure distincte les divisant d'avec l'intimée, ainsi que de trois pièces produites à l'appui de cette écriture. Le procédé écrit précité, postérieur à la décision entreprise, n'est de toute manière pas décisif pour l'issue du litige. Quant aux trois pièces qui l'accompagnaient, elles seraient irrecevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC. Il s'agit en effet de trois courriers adressés par le conseil des appelants à l'intimée les 9 octobre et 23 novembre 2017, ainsi que le 19 février 2018, qui ne figurent pas au dossier de première instance. Or, ces titres auraient pu être produits devant l'autorité précédente en faisant preuve de la diligence requise. 3. 3.1 Les appelants soutiennent que la requête en cas clair du 4 janvier 2018 aurait dû être déclarée irrecevable à la forme. 3.2 Selon l'art. 252 CPC, la procédure sommaire est introduite par une requête (al. 1), qui doit être déposée dans les formes prescrites à l'art. 130 CPC (al. 2).

- 7 - En procédure sommaire, le requérant peut se contenter d'indiquer ses conclusions et de décrire l'objet du litige, sans qu'il soit nécessaire de présenter des allégués par numéro d'ordre suivis des moyens de preuve proposés. Le juge peut retenir les faits pertinents sur la base des pièces produites en annexe, qui complètent la requête (TF 5D_95/2015 du 22 septembre 2015 consid. 3.2 ; cf. Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 7 ad art. 252 CPC). 3.3 En l'espèce, le premier juge a admis la recevabilité de la requête en cas clair en application de l'art. 252 CPC. Dès lors que cette écriture désigne les parties, contient des conclusions et décrit l'objet du litige, elle répond aux exigences de forme rappelées ci-dessus et le grief doit être rejeté. 4.

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