

VD_GERICHTE JL18.005286 vom 21. Juni 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-06-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL18.005286

FR: VD_GERICHTE JL18.005286 du 21 juin 2018

IT: VD_GERICHTE JL18.005286 del 21 giugno 2018

Erwägungen

E. 1

Par ordonnance du 10 avril 2018, la Juge de Paix du district de Lausanne a ordonné à N._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 11 mai 2018 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, Avenue de [...] (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 280 fr. les frais judiciaires compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit que celle-ci rembourserait à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui verserait la somme de 400 fr. à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel (VI), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII). En droit, le premier juge a en substance retenu que pour réclamer le paiement de 4'725 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1er avril 2017 au 31 juillet 2017, la partie bailleresse avait fait notifier, le 27 juillet 2017, à la partie locataire une lettre recommandée renfermant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Faute de paiement dans ce délai comminatoire, la partie bailleresse avait signifié à la partie locataire, par avis du 26 septembre 2017, qu'elle résiliait le bail pour le 31 octobre 2017. L'entier de l'arriéré n'ayant pas été acquitté dans le délai imparti, le congé était valable et la requête d'expulsion devait être admise en cas clair.

E. 2

Par acte du 30 avril 2018, N._____ a interjeté un appel contre l'ordonnance précitée, en concluant à l'annulation de l'expulsion

- 3 - prononcée pour le 19 mai 2018, à ce que les frais judiciaires par 250 fr. (recte : 280 fr.) soient mis à la charge de la bailleresse et à ce qu'aucuns dépens ne soient dus. Il a également sollicité l'assistance judiciaire et a produit une pièce nouvelle, soit le procès-verbal de l'audience du Tribunal des baux du 13 avril 2018 contenant une convention.

E. 3.1

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 [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). 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 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).

- 4 - 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).

E. 3.2

Formé par le locataire qui a succombé en première instance contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est sur ce point recevable. En revanche, comme on le verra ci-dessous (cf. infra consid. 5.2), dépourvu d'intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel devra être déclaré irrecevable.

E. 4

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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. 7

novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2). 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, SJ 2013 I 129), ce qui ne vaut évidemment pas pour le locataire expulsé en cas clair (CACI 22 avril 2015/187). 5. 5.1 L'appelant explique qu'à la suite de l'audience du 13 avril 2018 devant le Tribunal des baux, les parties ont signé une convention par laquelle elles sont convenues que le locataire s'engageait à restituer à la bailleuse l'appartement litigieux au plus tard le 31 mai 2018 (I), que la

- 5 - transaction était susceptible d'exécution directe au sens de l'art. 337 CPC dès l'échéance du délai fixé au chiffre I (II et III) et que chaque partie renonçait à l'allocation de dépens (IV). Se basant sur cette pièce nouvellement produite en appel, il reproche à la bailleuse de ne pas avoir informé le juge de paix de l'accord conclu et invoque ainsi des décisions contradictoires. 5.2 La question de la recevabilité de cette pièce peut rester indécidée pour les raisons qui suivent. En effet, de l'aveu même de l'appelant, celui-ci n'a

plus d'intérêt digne de protection à l'appel vu la convention intervenue. Au demeurant, la date de libération prévue par la convention est passée. De ce fait, l'appel est irrecevable (art. 59 al. 2 let. a CPC). Quand bien même l'on devait considérer l'appel recevable sur la question des frais, celui-ci devrait être rejeté. L'appelant ne conteste en effet pas que les conditions de l'art. 257d CO aient été réalisées et, s'il reproche à la bailleresse de ne pas avoir informé la justice de paix de la convention intervenue, il était tout aussi loisible au locataire qu'à la bailleresse de produire la convention précitée, étant précisé que comme cette convention est intervenue après l'audience d'expulsion du 10 avril 2018 devant le juge de paix, elle ne pouvait effectivement pas être invoquée comme novum (cf. art. 229 CPC). Il n'y aurait dès lors aucune raison de revenir sur les frais judiciaires de première instance. 6. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. L'arrêt peut être rendu sans frais judiciaires (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]).

- 6 - La requête d'assistance judiciaire de l'appelant est sans objet, celui-ci n'étant pas assisté et le présent arrêt étant rendu sans frais judiciaires (art. 118 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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