

VD_GERICHTE JL24.033650 vom 9. Oktober 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-10-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL24.033650

FR: VD_GERICHTE JL24.033650 du 9 octobre 2024

IT: VD_GERICHTE JL24.033650 del 9 ottobre 2024

Erwägungen

E. 1.1

Le 30 septembre 2023, R. _____, en sa qualité de bailleur, d'une part, J. _____ et Z. _____ SA, en leur qualité de locataires, d'autre part, ont conclu un contrat de bail portant sur des locaux commerciaux sis [...], à [...]. Vu la demeure des locataires, ce contrat a été résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), avec effet au 30 juin 2024.

E. 1.2

Par requête en cas clair du 16 juillet 2024, R. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à J. _____ et Z. _____ SA de quitter immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de tous tiers dont ils étaient responsables les locaux commerciaux précités et qu'à défaut d'exécution, l'exécution forcée de la décision soit ordonnée.

E. 1.3

Par ordonnance du 19 septembre 2024, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) a ordonné à J. _____ et Z. _____ SA de quitter et rendre libres pour le vendredi 18 octobre 2024 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...] (halle en duplex au rez de chaussée et au 1er étage + salle d'eau avec WC, lavabo et douche + deux places de parc extérieures) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires 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 bailleuse, 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 mis les frais judiciaires, arrêtés à 600 fr. et compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse, à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (IV et V), a dit qu'en conséquence, les parties locataires rembourseraient à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 600 fr. et lui verseraient la somme de 1'200 fr. à titre de défraiement de son représentant

- 3 - professionnel (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII). En droit, la juge de paix, constatant que le montant de 17'000 fr. dû pour la période de novembre 2023 à avril 2024 n'avait pas été acquitté dans le délai comminatoire imparti, a considéré que le congé était valable et que les conditions du cas clair étaient réalisées, de sorte qu'elle a fait droit à la requête d'expulsion. S'agissant de la compensation invoquée par les locataires en raison des frais qu'ils auraient engagés pour l'aménagement des locaux ainsi que pour leur remise en état à la suite d'une inondation, la juge de paix a retenu que les locataires n'avaient pas démontré avoir fait valoir ce moyen avant l'échéance du délai comminatoire de trente jours, la compensation ne semblant avoir été soulevée pour la

première fois qu'à l'audience d'expulsion. En outre, il n'avait pas été rendu vraisemblable que cette prétention aurait été exigible au moment où elle aurait été prétendument soulevée. L'exception de compensation était par conséquent mal fondée. Quant à la pièce produite par les locataires, dont il ressortait que le contrat de bail aurait dû être conclu avec [...] SA, à [...], et non avec Z._____SA, à [...], elle ne permettait pas de tenir pour établi que les intimés à la requête d'expulsion ne devaient pas être parties à la procédure, dès lors qu'un contrat bilatéral ne pouvait être modifié sans l'accord des cocontractants.

E. 2

Par actes du 26 septembre 2024, J._____ et Z._____SA ont fait appel de l'ordonnance d'expulsion. Ils indiquent n'avoir « jamais utilisé les locaux dans ce bâtiment », ni « n'avoir jamais conclu un contrat de location ». Ils allèguent que l'entreprise [...] SA occuperait ces locaux et aurait signé un contrat avec l'intimé. Ils requièrent en conséquence l'annulation de « tout dossier concernant notre entreprise Z._____SA ainsi que [des] poursuites introduites à notre encontre ».

E. 3.1

En vertu de l'art. 308 al. 1 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (let. a),

- 4 - ainsi que les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (let. b), dans les causes non patrimoniales ou dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (al. 2).

- 5 -

E. 3.2.1

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe à l'appelant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1 et les arrêts cités).

E. 3.2.2

supra). A supposer recevable, l'appel aurait de toute manière dû être rejeté, les appelants ne démontrant pas avoir payé les loyers dus ; ils ne font pas non plus valoir de compensation valable. En effet, l'art. 257d al. 2 CO prévoit que faute de paiement de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé

minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. Or, aucun élément au dossier ne permet de retenir que les locataires se seraient acquittés des arriérés de loyer pendant le délai comminatoire.

E. 3.3

En procédure d'appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC), ces deux conditions étant cumulatives (TF 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1 et réf. cit.). S'agissant des pseudo nova, soit les faits et moyens de preuve qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant la juridiction d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment qu'il doit exposer précisément les raisons pour lesquelles ils n'ont pas pu être introduits en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; ATF 143 III 42 consid. 4.1 ; TF 5A_202/2022 du 24 mai 2023 consid. 3.1).

E. 3.4

En l'espèce, on constate que les appelants n'indiquent pas en quoi l'ordonnance entreprise serait entachée d'erreurs et ne reprennent aucunement les considérants de celle-ci pour mettre en évidence les failles dans le raisonnement du premier juge. Ils ne disent rien d'une compensation qui aurait été soulevée auprès de l'intimé en temps utile, soit dans le délai de trente jours de la mise en demeure, alors que les considérants de l'ordonnance attaquée portent sur ce point précis, qui aurait permis de faire obstacle à l'expulsion des appelants ensuite de la résiliation pour non-paiement du loyer. Ils n'invoquent pas non plus que la créance invoquée en compensation aurait été exigible à ce moment-là, alors qu'il s'agit aussi d'un des éléments retenus par la juge de paix pour prononcer l'expulsion. L'appel ne comporte dès lors aucune motivation topique, soit dirigée contre les considérants de l'ordonnance entreprise. A cela s'ajoute que les appelants semblent invoquer pour la première fois en appel qu'ils n'ont jamais utilisé les locaux litigieux, ni conclu de contrat de location. Il s'agit là de faits nouveaux dont les appelants n'établissent pas la recevabilité à l'aune de l'art. 317 al. 1 CPC (consid 3.3 supra). En outre, un contrat de location signé par J. _____ et par Z. _____ SA, représentée par le prénommé, figure au dossier.

- 7 - Par conséquent, faute de motivation suffisante, l'appel est irrecevable et aucun délai ne saurait être impartit aux appelants pour corriger ce défaut compte tenu de la jurisprudence en la matière (consid

E. 4.1

Au vu de ce qui précède, l'appel est irrecevable (art. 312 al. 1 CPC).

E. 4.2

L'arrêt sera rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) ni allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à procéder.

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