

VD_GERICHTE XP12.006950 vom 15. Juni 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-06-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XP12.006950

FR: VD_GERICHTE XP12.006950 du 15 juin 2012

IT: VD_GERICHTE XP12.006950 del 15 giugno 2012

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail à loyer signé le 24 novembre 2010, K. _____ et L. _____, représentées par la gérance F. _____, ont remis à bail à R. _____ un appartement de 2,5 pièces sis [...] à Vevey. Le contrat de bail était conclu pour une durée déterminée du 1er décembre 2010 au 31 décembre 2011, sans renouvellement possible. Le loyer était de 600 fr., plus 100 fr. selon le poste « divers 1 ». Il était prévu ensuite que l'immeuble litigieux – ainsi que plusieurs autres immeubles – serait démoli pour donner place à [...].

E. 2

Par lettre du 23 septembre 2011, F. _____ a rappelé à R. _____ que son contrat arrivait à terme au 31 décembre 2011, sans renouvellement possible, et que l'état des lieux était fixé au 3 janvier 2012 à 14 heures.

E. 3

Le 13 février 2012, l'architecte des baillereses a déposé une demande de démolition et de construction auprès de la commune de Vevey. L'avis de mise à l'enquête a paru dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud le 6 mars 2012.

E. 4

Par lettre du 21 février 2012, la gérance a informé le locataire qu'elle considérait que les montants de 700 fr. et 350 fr. reçus le 15 février 2012 correspondaient aux loyers de janvier et mi-février 2012 et qu'elle les acceptait à titre d'indemnité pour occupation illicite.

E. 5

Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 23 février 2012, K. _____ et L. _____ ont conclu que R. _____ occupe sans droit les locaux loués (I), qu'en conséquence celui-ci doit quitter et rendre libres dans un délai que justice dira les lieux qu'il occupe sis [...], à Vevey (II) et qu'à défaut, il y sera contraint par voie d'exécution forcée. Par ordonnance du 24 février 2012, la Présidente du Tribunal des baux a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles.

- 4 -

E. 6

Trois témoins ont été entendus lors de l'audience de mesures provisionnelles du 19 mars 2012. Selon le témoin A. _____, architecte, les travaux de démolition pouvaient commencer rapidement une fois le permis obtenu après la fin de la mise à l'enquête prévue au 5 avril 2012. Il a confirmé que lorsqu'il était allé sur place trois semaines auparavant, il ne restait plus que l'intimé et W. _____ dans les locaux objets du projet. Selon le témoin B. _____, éducateur de proximité, R. _____ était sans domicile fixe avant qu'il ne lui

trouve l'appartement sis [...]. Il lui avait clairement expliqué qu'il devrait partir à fin décembre 2011, l'idée étant qu'il ait une solution provisoire, le temps de stabiliser sa situation tant au niveau professionnel que du logement. Le témoin W. _____ a indiqué que la gérance lui avait accordé un délai à fin avril 2012 au lieu de fin mars 2012 pour quitter son logement, car la construction de sa maison avait pris du retard. En droit : 1. L'appel est recevable contre les ordonnances de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, compte tenu de la somme versée mensuellement à titre d'indemnité pour occupation illicite, soit 700 fr., et de la durée prévisible de la procédure provisionnelle, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que la valeur litigieuse était inférieure à 10'000 francs. Seule la voie du recours est dès lors ouverte (art. 319 let. a CPC). Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire, selon l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

- 5 - En l'espèce, déposé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent recours est recevable. La Chambre des recours civile doit statuer à trois juges, la règle du juge unique consacrée à l'art. 84 al. 2 LOJV (loi du 12 septembre 1979 d'organisation judiciaire; RSV 173.01) n'étant applicable que pour les appels sur mesures provisionnelles. 2. Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozess- ordnung, 2010, n. 12 ad art. 319 CPC, p. 1504). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452). Pour ce qui est de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 5 et 6 ad art. 320 CPC, p. 1276; Corboz et alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97, p. 941). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement

- 6 - insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1). 3. Les recourantes font valoir qu'elles subissent un préjudice irréparable du fait de la présence de l'intimé dans les locaux qu'il occupe illicitement, dès lors que les travaux prévus sur l'immeuble concerné sont programmés et que la démolition est imminente. En outre, en prévision de la bonne exécution des travaux, les recourantes indiquent que le gaz, l'eau et l'électricité seront coupés, ce qui n'est actuellement pas possible en raison de la présence de l'intimé dans l'appartement litigieux. Aux termes de l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles

nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes : elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Ces conditions présupposent une urgence temporelle et une certaine vraisemblance. Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles, tout en ayant l'obligation de peser les intérêts respectifs du requérant et de l'intimé (ATF 131 III 473 c. 2.3, JT 2005 I 305; HohI, op. cit., n. 1773 p. 325 et n. 1840-1843 pp. 335-336). Le dommage 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. Le dommage 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

- 7 - engendrent (TF 5D_211/2011 du 30 mars 2012 c. 6.3 et les références citées, destiné à la publication). Parmi les mesures provisionnelles envisageables figurent les mesures d'exécution anticipée provisoires. Certaines peuvent n'avoir qu'un effet provisoire tandis que d'autres ont, en pratique, un effet plus durable, voire définitif, le litige n'ayant alors plus d'intérêt au-delà du stade des mesures provisionnelles. Lorsque la décision de mesures provisionnelles, dont la suspension de l'exécution est requise, constitue une mesure d'exécution anticipée provisoire susceptible d'avoir un effet définitif – à savoir lorsque le litige n'a plus d'intérêt au-delà du prononcé de la mesure requise – il y a lieu de tenir compte du fait que de telles mesures portent une atteinte particulièrement grave à la situation juridique de la partie citée. Celles-ci ne sont en effet admises que de façon restrictive et sont soumises à des exigences beaucoup plus élevées. Ces exigences portent aussi bien sur l'existence des faits pertinents que sur l'ensemble des conditions d'octroi des mesures en cause, en particulier sur l'appréciation de l'issue du litige sur le fond et des inconvénients respectifs pour le requérant et pour le requis, selon que la mesure soit ordonnée ou refusée. Dans de tels cas, la protection juridique provisoire ne doit ainsi être accordée que lorsque la demande apparaît fondée de manière relativement claire, au vu de l'état de fait rendu vraisemblable (TF 5D_211/2011 précité c. 6.4 et les références citées) En l'espèce, l'autorité de première instance a retenu que le bail qui avait lié les parties pour une durée déterminée n'avait pas été prolongé au-delà du 31 décembre 2011 et qu'il avait dès lors pris fin à cette date, de sorte que les requérantes rendaient hautement vraisemblable le bien-fondé de leur droit à obtenir la libération des locaux précités. Au demeurant, selon le témoin B. _____, l'appartement occupé par l'intimé, ancien sans domicile fixe, n'était qu'une solution provisoire qui lui avait été présentée comme telle, si bien qu'il savait qu'il devrait le quitter à la fin de la période convenue, soit à fin 2011.

- 8 - Pour le reste, et contrairement à ce que retient le premier juge, les recourantes ont également démontré que la présence de l'intimé dans les locaux qu'il occupe illicitement leur cause un préjudice difficilement réparable. Il résulte ainsi de la décision attaquée que les recourantes ont déposé une demande de permis de démolition et de construction le 13 février 2012 et que l'avis de mise à l'enquête a paru dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud en date du 6 mars 2012. Le premier juge a par ailleurs retenu que les travaux en cause ne pourront pas débiter avant le mois de mai 2012, soit après le départ du dernier locataire. Il n'y a dès lors aucune raison de reporter l'injonction faite à l'intimé de

quitter les locaux, dès lors que les autres occupants au bénéfice d'un bail ont quitté les lieux. Les recourantes rendent par ailleurs vraisemblable que les préparatifs des travaux pourront débiter sans délai (cf. déclaration du témoin A. _____), de sorte qu'à défaut d'expulsion de l'intimé, elles subiraient un préjudice irréparable. Conformément aux conclusions des recourantes, il y a lieu de prévoir les modalités d'exécution forcée, de manière à permettre l'exécution directe selon les art. 236 al. 3 et 337 al. 1 CPC. 4. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis et l'ordonnance attaquée réformée en ce sens que la requête de mesures provisionnelles est admise et qu'ordre est donné à R. _____ de quitter et rendre libres les locaux qu'il occupe [...] à Vevey, d'ici au 20 juillet 2012 au plus tard. A défaut de quitter volontairement les locaux, l'intimé y sera contraint par la force, selon les règles de l'art. 343 al. 1 let. d CPC, étant précisé que l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du juge de paix, et que l'office pourra pénétrer dans les locaux par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée.

- 9 - Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5] et mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé doit verser aux recourantes, solidairement entre elles, la somme de 850 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 13 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile; RSV 270.11.6] et art. 111 CPC). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est admis. II. L'ordonnance est réformée comme il suit : I. La requête de mesures provisionnelles est admise. II. Ordre est donné à R. _____ de quitter et rendre libres les locaux qu'il occupe [...] à Vevey d'ici au 20 juillet 2012 au plus tard. III. A défaut de quitter volontairement ces locaux, il y sera contraint par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC, étant précisé que : a) l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du juge de paix ;

- 10 - b) l'office pourra pénétrer dans les locaux objet de cette ordonnance même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée. L'ordonnance est confirmée pour le surplus. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, par 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'intimé. IV. L'intimé R. _____ doit verser aux recourantes K. _____ et L. _____, solidairement entre elles, la somme de 850 fr. (huit cent cinquante francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière :

- 11 - Du 18 juin 2012 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - Me Pascal Stouder (pour K. _____ et L. _____) - R. _____ La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs. Le présent arrêt 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), 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).

- 12 - Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Présidente du Tribunal des baux La greffière :

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