

VD_GERICHTE XP21.054161 vom 28. März 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-03-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XP21.054161

FR: VD_GERICHTE XP21.054161 du 28 mars 2022

IT: VD_GERICHTE XP21.054161 del 28 marzo 2022

Erwägungen

E. 1.1

G. _____ et C. _____ (ci-après : les intimés) ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 4,5 pièces à [...], d'un garage box et d'une cave, depuis le 1er août 2013 avec les précédents propriétaires de la parcelle n° [...] de la Commune de [...], sur laquelle se trouvent les biens loués.

E. 1.2

Le 22 novembre 2019, L. _____ (ci-après : le recourant) a acquis la parcelle n° [...] de la Commune de [...].

E. 1.3

Le 8 août 2020, le recourant a résilié le bail en cause pour le 31 mars 2021, ce que les intimés ont contesté devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Riviera – Pays-d'Enhaut (ci- après : la commission de conciliation). Les 13 et 15 septembre 2020, les parties ont passé une convention de départ, dont la commission de conciliation a pris acte le 17 septembre 2020 pour valoir jugement définitif et exécutoire, prévoyant notamment ce qui suit : « I.- Le bail à loyer d'habitation des locataires G. _____ et C. _____ conclu les 3 et 13 juin 2013, pour leur appartement, cave et garage box sis route de [...], [...], prend fin, sans aucune autre prolongation possible, le 30 juin 2022, à 12h00, au plus tard. II.- En conséquence, les locataires G. _____ et C. _____ s'engagent irrévocablement à quitter et à rendre libre de tous objets, biens, meubles et de tout occupant tous les locaux susmentionnés (appartement, cave, garage box) le 30 juin 2022, à 12h00, au plus tard. Les locataires renoncent expressément et irrévocablement à requérir une prolongation ultérieure de leur contrat de bail. III.-

- 3 - Avant l'échéance ultime du bail prévue aux chiffres I et II ci-dessus, les locataires G. _____ et C. _____ sont autorisés à résilier leur contrat de bail à loyer d'habitation en tout temps, moyennant préavis d'un mois d'avance pour la fin d'un mois. »

E. 1.4

Par lettre recommandée du 27 août 2021, les intimés ont écrit au recourant notamment ce qui suit : « [...] nous vous informons que le box « côté [...] » est à votre disposition avec effet immédiat. Ce box est équipé en électricité, à nos frais, et en parallèle avec la cave ainsi que les 2 lampes extérieures. Aussi, je vous demande si vous souhaitez conserve[r] cette installation (faite par un professionnel). Nous vous proposons cette installation pour un montant de Fr. 500.-. Si non, nous la ferons supprimer, à nos frais. »

E. 1.5

Par courriers du 7 octobre 2021 adressés à chacun des intimés, le recourant a en substance indiqué qu'il refusait d'entrer en matière sur une quelconque prétention de leur part pour

d'éventuels travaux exécutés dans l'immeuble. Le recourant a renvoyé les intimés à s'adresser aux anciens propriétaires pour tout dédommagement en lien avec les travaux qu'ils auraient exécutés avant son acquisition de l'immeuble en novembre 2019 et leur a interdit d'enlever ou d'abîmer les installations et aménagements en place.

E. 1.6

Par courrier du 27 octobre 2021, les intimés ont indiqué être les propriétaires des luminaires installés dans le garage côté [...] et dans les espaces extérieurs. Ils étaient donc en droit de retirer les installations lors de leur départ. Les intimés étaient néanmoins prêts à faire un geste et à les laisser en place si le recourant en faisait la demande et moyennant une indemnisation.

E. 1.7

Le 22 décembre 2021, le recourant a déposé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles devant la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) tendant à ce qu'il soit fait interdiction aux intimés « d'endommager, d'enlever et/ou de modifier tous les objets accessoires, à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble sis route

- 4 - de [...], à [...], en particulier l'installation électrique et les luminaires installés dans le garage côté [...] (à l'Est), dans la cave et à l'extérieur dudit immeuble, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 du Code pénal suisse pour insoumission à une décision de l'autorité ».

E. 1.8

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 23 décembre 2021, la présidente a rejeté la requête du recourant.

E. 1.9

Par courrier du 21 janvier 2022, les intimés ont résilié le bail à loyer en cause pour le 28 février 2022.

E. 1.10

Lors de l'audience de mesures provisionnelles du 31 janvier 2022, le recourant a requis la récusation de la présidente.

E. 1.11

Par courrier du 8 février 2022, le recourant a réitéré sa requête de mesures superprovisionnelles du 22 décembre 2022 au vu de l'état des lieux de sortie qui devait avoir lieu le 28 février 2022 à 10h00. Il a produit un échange de courriels avec les intimés à cet égard.

E. 2

Par décision du 14 février 2022, la présidente a rejeté la requête d'extrême urgence formée par le recourant dans son écriture du 8 février 2022 et a rendu la décision sans frais. En droit, la présidente a considéré que les intimés avaient été invités à procéder dans le cadre de la procédure provisionnelle et qu'ils avaient été entendus lors de l'audience du 31 janvier 2022, de sorte que la décision relative aux mesures requises ne pouvait plus être rendue à titre superprovisionnel. La décision constituait corollairement une ordonnance de « mesures provisionnelles intermédiaires », qui serait le cas échéant remplacée par une décision provisionnelle finale, après que les parties se seront davantage exprimées, vu l'interruption

des débats en raison de la demande de récusation.

E. 3

- 5 -

E. 3.1

Par acte du 20 février 2022, L. _____ a fait recours contre la décision précitée en concluant, sous suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens qu'il soit interdit aux intimés d'endommager, d'enlever et/ou de modifier tous les objets accessoires, à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble sis route de [...] à [...], en particulier l'installation électrique et les luminaires installés dans le garage côté [...] (à l'est), dans la cave et à l'extérieur dudit immeuble, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP pour insoumission à une décision de l'autorité. Le recourant a également pris cette conclusion à titre de mesures superprovisionnelles, respectivement d'octroi de l'effet suspensif au recours. Subsidiairement à sa conclusion principale, le recourant a conclu à l'annulation de la décision du 14 février 2022.

E. 3.2

Par décision du 22 février 2022, la Juge déléguée de la Chambre des recours civile a fait interdiction aux intimés d'endommager, d'enlever et/ou de modifier les installations électriques, luminaires et autres accessoires électriques, à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble sis route de [...] à [...], en particulier l'installation électrique et les luminaires installés dans le garage côté [...] (à l'est), dans la cave et à l'extérieur dudit immeuble.

E. 3.3

Dans leur réponse du 10 mars 2022, les intimés ont conclu, sous suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité du recours et subsidiairement, à son rejet.

E. 3.4

Le 20 mars 2022, le recourant s'est déterminé sur la réponse.

E. 4.1.1

Conformément à l'art. 319 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), le recours est recevable notamment contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (let. a) ainsi que contre les ordonnances d'instruction et les décisions autres que finales, incidentes ou provisionnelles de première instance, dans les cas prévus par la loi (let. b

- 6 - ch. 1) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (let. b ch. 2). En vertu de l'art. 321 CPC, le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (al. 1). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction, à moins que la loi n'en dispose autrement (al. 2).

E. 4.1.2

La qualité pour recourir ou appeler suppose un intérêt actuel et pratique à obtenir l'annulation ou la réforme de la décision attaquée (ATF 140 III 92 consid. 1.2, JdT 2014 II 348 ; ATF 128 II 34 consid. 1.b ; ATF 127 III 429 consid. 1b ; TF 4A_555/2014 du 12 mars 2015 consid. 4.3), respectivement un avantage concret (TF 4A_304/2018 du 23 octobre

2018 consid. 3.2.1, non publié à l'ATF 145 III 42). Cet intérêt doit exister non seulement au moment du dépôt du recours, mais encore au moment où l'arrêt est rendu. Le recours est irrecevable lorsque l'intérêt actuel fait défaut au moment du dépôt du recours ; en revanche, si cet intérêt disparaît en cours de procédure, parce qu'un fait nouveau affecte l'objet du litige et lui enlève tout intérêt, le recours devient sans objet (ATF 142 I 135 consid. 1.3.1 ; ATF 140 III 92 consid. 3, JdT 2014 II 348 ; TF 8D_6/2019 du 4 février 2020 consid. 1.3) et la cause doit être rayée du rôle en application de l'art. 242 CPC, disposition qui trouve également application devant l'autorité d'appel ou de recours (TF 5A_1035/2019 du 12 mars 2020 consid. 7.2). L'absence d'un tel intérêt doit être constatée d'office (CACI 7 juillet 2014/369).

E. 4.2

Formé en temps utile, le recours a été déposé contre une décision portant sur des « mesures provisionnelles intermédiaires », notion qui ne figure pas dans le CPC. Le Tribunal fédéral l'évoque à l'ATF 139 III 86 consid. 1.1.2 et cite l'exemple où le juge n'est pas en mesure de statuer à bref délai, notamment lorsqu'il est tenu de requérir au préalable une expertise technique succincte, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. On peut dès lors douter de la qualification donnée par le premier juge dans la

- 7 - décision litigieuse et de la validité de telles mesures. Cela étant, la question décisive qui se pose en l'espèce est celle de savoir si le recourant a encore un intérêt actuel à la réforme de la décision attaquée. Il indique en effet dans ses déterminations du 20 mars 2022 que l'état des lieux de sortie a eu lieu et qu'il a pris possession des biens sis sur sa parcelle, sans que les installations litigieuses n'aient été enlevées. Le recourant fait toutefois valoir qu'il aurait toujours un intérêt actuel au recours, dès lors qu'il devra ouvrir action au fond et prendre des conclusions en reconnaissance de sa propriété des installations électriques en cause pour valider les mesures provisionnelles. Il conviendrait d'éviter qu'entretiens, les locataires ne les enlèvent sans droit. Chacune des demandes du recourant étaient motivées par le risque d'enlèvement des installations électriques, moyen qu'il ne peut néanmoins plus invoquer aujourd'hui. Les intimés ont quitté les lieux en laissant les installations litigieuses et le recourant n'apporte aucun élément qui rendrait vraisemblable qu'ils auraient l'intention de pénétrer sur sa propriété pour les récupérer. Il ne fait donc valoir aucun intérêt actuel pour justifier la réforme de la décision entreprise, les installations en cause étant en sa possession. Par ailleurs, le premier juge a expressément indiqué qu'il rendrait des mesures provisionnelles « finales » après que les parties se seront davantage exprimées, vu l'interruption des débats en raison de la demande de récusation lors de l'audience du 31 janvier 2022. On ne voit dès lors pas quel est l'intérêt actuel du recourant à ce qu'une décision sur recours soit rendue en l'état, dès lors que celle du 14 février 2022 est amenée à être remplacée. Partant, faute d'intérêt actuel, le recours est devenu sans objet.

E. 5.1

En définitive, le recours doit être déclaré sans objet et la cause rayée du rôle (art. 242 CPC).

- 8 -

E. 5.2

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont laissés à la charge de l'Etat. S'agissant des dépens, chaque partie gardera ses frais d'intervention,

compte tenu du sort du litige. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est sans objet. II. La cause est rayée du rôle. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont laissés à la charge de l'Etat. IV. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. Le président : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. L._____, - Me Jessica Jaccoud (pour G._____ et C._____).

- 9 - 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). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Madame 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.