

## **VD\_GERICHTE XZ14.040225 vom 13. Januar 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-01-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XZ14.040225](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ14.040225)

FR: VD\_GERICHTE XZ14.040225 du 13 janvier 2015

IT: VD\_GERICHTE XZ14.040225 del 13 gennaio 2015

### **Volltext**

TRIBUNAL CANTONAL XZ14.040225-142167 20 CO UR D'APPEL CIVI L E

Arrêt du 13 janvier 2015

Présidence de M. COLOMBINI, président Juges : M. Giroud et Mme Crittin Dayen  
Greffier : M. Zbinden \*\*\*\*\* Art. 210 CPC, 272 CO Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par R. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_, à Lausanne, intimés, contre le jugement rendu le 11 novembre 2014 par le Président du Tribunal de baux dans la cause divisant les appelants d'avec N. \_\_\_\_\_, à Lausanne, requérant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit : 1104

- 2 - En fait : A. Par jugement du 11 novembre 2014, le Président du Tribunal des baux a ordonné aux intimés H. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_ d'immédiatement quitter et rendre libres l'appartement de 4.5 pièces, la cave et le galetas qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...] à Lausanne (I), dit qu'à défaut de restitution volontaire des locaux susmentionnés par les intimés dans un délai de quinze jours dès décision exécutoire, l'huissier du Tribunal des baux est chargé de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur demande du requérant, au besoin par l'ouverture forcée des locaux (II) et ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier du Tribunal des baux (III). En droit, le premier juge a constaté qu'une proposition de jugement rendue par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne était entrée en force, faute de contestation de la part des intimés, que l'état de fait était clair et que, par conséquent, les intimés devaient restituer leur logement le 30 septembre 2014. B. Par acte du 8 décembre 2014, H. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre le jugement précité, concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation, subsidiairement à la suspension de la procédure jusqu'à droit connu au fond de la procédure introduite par eux et tendant à l'octroi d'une deuxième prolongation de deux ans, plus subsidiairement à la modification du chiffre II du jugement en ce sens qu'à défaut de restitution des locaux susmentionnés dans un délai au 31 juillet 2015 ou dans un délai prolongé à dire de justice, l'huissier du Tribunal des baux est chargé de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur demande du requérant, au besoin par l'ouverture forcée des locaux. Ils ont requis que l'effet suspensif soit accordé à leur appel.

- 3 - Le 9 décembre 2014, le Juge délégué de la Cour de céans a informé les appelants qu'il considérait que leur requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif en vertu de l'art. 315 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier : 1. Par contrat du 10 avril 2008, N. \_\_\_\_\_ a remis à bail à H. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_ un appartement de 4,5 pièces sis [...], à Lausanne, pour un loyer mensuel net de 2'250 francs. 2. Le 20 janvier 2012, N. \_\_\_\_\_ a signifié aux locataires la résiliation de leur bail avec effet au 1er mai 2013. Le 8 mai 2012, la Commission de conciliation en

matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la Commission) a soumis aux parties une proposition de jugement, dont la teneur était la suivante : « I.- Le congé est valable II.- Une seule et unique prolongation est accordée aux locataires au 30 septembre 2014 III.- Les locataires ont la possibilité de partir en tous temps dès ce jour moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois IV.- Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées. I.- La présente décision est rendue sans frais et dépens. » Aucune des parties ne s'y est opposée. 3. Par requête du 6 octobre 2014, N. \_\_\_\_\_ a conclu, en substance, à ce qu'ordre soit donné à H. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libre avec effet immédiat l'appartement loué.

- 4 - En droit : 1. L'art. 308 al. 1 et 2 CPC ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales et incidentes de première instance pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins. La valeur litigieuse est déterminée par l'objet du litige, soit les conclusions des parties (Tappy, in CPC commenté, 2011, n. 30 ad art. 91). Lorsque la décision entreprise est rendue en procédure sommaire, applicable aux cas clairs (art. 248 CPC), le délai d'appel est de 10 jours (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, au vu du loyer des appelants de 2'250 fr., la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est atteinte, cela eu égard à la durée éventuelle de la procédure devant la Cour d'appel civile et aux conclusions subsidiaires et plus subsidiaires des appelants, qui requièrent que l'exécution forcée soit reportée au 31 juillet 2015. Interjeté en temps utile par des parties qui y ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est dès lors recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, in CPC commenté, op. cit., nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). 3. Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, 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)

- 5 - et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait exigé par l'art. 257 al. 1 let. a CPC est celui qui peut être établi sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1.1, 620 c. 5.1.1). Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 c. 5.1.1 et c. 6.2). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées ; l'expulsion est même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 c. 3.2.1 ; TF 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 c. 3.1.1 et les références). 4. Les appelants prétendent que la décision au fond que le jugement entrepris vise à exécuter est viciée, dès lors qu'elle n'aurait pas pris en considération un fait révélé a posteriori, à savoir que le bailleur n'avait pas un besoin urgent du logement en

cause. a) En vertu de l'art. 210 al. 1 let. b CPC, l'autorité de conciliation peut soumettre aux parties une proposition de jugement dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux et aux baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme. La proposition de jugement est acceptée et déploie les effets d'une décision entrée en force lorsqu'aucune des parties ne s'y oppose dans un délai de 20 jours à compter du jour où elle a été communiquée aux parties (art. 211 al. 1 CPC). Elle ne peut pas être

- 6 - attaquée par un appel ou un recours, la voie de la révision étant seule ouverte le cas échéant (Bohnet, in CPC commenté, n. 2 ad art. 211 CPC). b) En l'espèce, le grief invoqué par les appelants ne permet pas de contester le caractère définitif et exécutoire de la proposition de jugement rendue par la Commission, sur laquelle le jugement d'exécution entreprise s'est fondé. Il s'agit là d'un moyen de révision qui pourrait être invoqué dans la procédure y relative à introduire devant « le tribunal ayant statué en première instance » (art. 328 al. 1 CPC), à savoir la Commission. 5. Les appelants font également valoir qu'ils ont sollicité une deuxième prolongation du bail. a) L'art. 272 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) prévoit que le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum, une ou deux prolongations pouvant être accordées dans cette limite (art. 272b al. 1 CO). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation s'agissant de la durée de la prolongation à accorder. Il peut octroyer une première prolongation, à l'expiration de laquelle le locataire pourra cas échéant en solliciter une seconde, ou une prolongation unique, qui englobe la première et la seconde prolongation (Lachat, *Le bail à loyer*, 2e éd., p. 782). b) En l'espèce, on peut douter des chances de succès de la démarche entreprise par les appelants, la prolongation qui leur a été accordée par la Commission ayant été qualifiée d'unique et excluant par conséquent une seconde prolongation au sens de l'art. 273 al. 3 CO. Quoiqu'il en soit, ici également, le caractère définitif et exécutoire de la proposition de jugement rendue par la Commission ne peut pas être remis

- 7 - en cause au stade de son exécution du seul fait qu'une autre procédure a été engagée. 6. Les appelants invoquent enfin une violation du principe de la proportionnalité. a) Il peut être fait référence à ce sujet à la jurisprudence rendue en matière d'exécution forcée en cas d'expulsion pour défaut de paiement du loyer selon laquelle des motifs humanitaires peuvent être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Un ajournement de l'exécution forcée peut ainsi être accordé mais il ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considèrerait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in *Procédures spéciales vaudoises*, 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, abrogée au 1er janvier 2011], p. 196 et les références citées). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 27 mars 2014/160 et les références citées). b) En l'espèce, les locataires ont reçu le 1er décembre 2014 le jugement leur ordonnant de quitter leur logement et leur indiquant que l'exécution forcée aurait lieu dans un délai de quinze jours

dès décision exécutoire. Ils disposaient dès lors, outre le délai d'appel de dix jours, de quinze jours avant une exécution forcée, à savoir quelque vingt-cinq jours pour déménager. Même en présence d'enfants et à une période peu favorable, ce délai était suffisant eu égard à la jurisprudence susmentionnée, ce d'autant plus que l'échéance de l'unique prolongation de bail était connue depuis une année. On relèvera au surplus que les appelants ont de fait bénéficié d'un délai supplémentaire par le seul engagement de la procédure d'appel.

- 8 - 7. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance, arrêtés à 712 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimé, qui n'a pas été invité à se déterminer. Par ces motifs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, prononce : I. L'appel est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 712 fr. (sept cent douze francs), sont mis à la charge des appelants R. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier :

- 9 - Du 13 janvier 2015 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : 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 : - M. Julien Lanfranconi, avocat (pour R. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_), - M. Julien Greub, aab (pour N. \_\_\_\_\_). La Cour d'appel 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).

- 10 - Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal des baux. Le greffier :

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