

## VD\_GERICHTE XZ17.013480 vom 17. Juli 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-07-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XZ17.013480](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ17.013480)

FR: VD\_GERICHTE XZ17.013480 du 17 juillet 2017

IT: VD\_GERICHTE XZ17.013480 del 17 luglio 2017

### Volltext

TRIBUNAL CANTONAL XZ17.013480-170653 313 CO UR D'APPEL CIVIL E  
\_\_\_\_\_ Arrêt du 17 juillet 2017 \_\_\_\_\_

Composition : M. ABRECHT, président Mme Crittin Dayen et M. Stoudmann, juges  
Greffier : M. Valentino \*\*\*\*\* Art. 257 CPC Statuant sur l'appel interjeté par  
A.L. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_, tous les deux à Tartegnin, requérants, contre l'ordonnance  
rendue le 31 mars 2017 par le Président du Tribunal des baux dans la cause divisant les  
appelants d'avec O. \_\_\_\_\_, à [...], intimée, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal  
considère : 1102

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 31 mars 2017, le Président du Tribunal des baux a  
refusé d'entrer en matière sur la requête en cas clair déposée le 27 mars 2017 par  
A.L. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_ (ci-après : les requérants ou appelants). En droit, le premier  
juge, appelé à statuer sur une action en paiement d'indemnités pour occupation illicite  
intentée par les requérants contre leur ancienne locataire O. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée),  
a en substance considéré que le titre du paiement avait disparu à la résiliation du contrat de  
bail et qu'il appartenait aux requérants de prouver le dommage. Or ceux-ci n'avaient  
allégué ni prouvé aucune charge qu'ils auraient effectivement supportée en relation avec  
l'usage des locaux en cause après la fin du bail. Les conclusions ne pouvant ainsi pas être  
admissibles sans autre dans leur intégralité, la situation n'était pas claire. B. Par acte du 12 avril  
2017, A.L. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_ ont fait appel de cette ordonnance, en concluant,  
avec suite de frais et dépens, principalement à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal des  
baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement et subsidiairement à la réforme de  
l'ordonnance précitée en ce sens que l'intimée soit reconnue leur débitrice et leur doive  
immédiat paiement de la somme de 24'000 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 1er décembre  
2016, et que l'opposition faite au commandement de payer dans la poursuite n° [...] de  
l'Office des poursuites du district de Nyon soit déclarée nulle et non-avenue, libre cours  
étant laissé à cet acte. Il n'a pas été demandé de réponse. C. La Cour d'appel civile retient  
les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier  
:

- 3 - 1. Par contrat de bail à loyer du 14 juin 2013, A.L. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_ ont  
remis en location à T. \_\_\_\_\_ et O. \_\_\_\_\_ un appartement de cinq pièces et demie au  
rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...]. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de  
trois ans, soit du 15 juillet 2013 au 1er juillet 2016, renouvelable aux mêmes conditions  
pour une année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au  
moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année.  
Le loyer a été fixé à 4'000 fr. par mois, comprenant un loyer net de 3'750 fr., ainsi qu'un  
acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 250 francs. 2. Par courriers  
recommandés du 18 mai 2016, retirés par les destinataires le 19 mai 2016, les bailleurs,

représentés par l'agent d'affaires breveté Pascal Stouder, ont mis en demeure les locataires de verser dans un délai de trente jours le montant total de 8'000 fr., correspondant aux loyers impayés des mois d'avril et mai 2016, ainsi qu'une somme de 1'153 fr. 60, soit des intérêts de retard par 57 fr., des frais d'intervention par 950 fr. et des frais de poursuite par 146 fr. 60. Il était précisé qu'à défaut de paiement dans le délai, le bail serait résilié et leur expulsion requise auprès du juge de paix. Les locataires n'ont pas versé le montant de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire. 3. Par formules officielles du 21 juin 2016, le mandataire des bailleurs a résilié le contrat de bail avec effet au 31 juillet 2016. 4. Par requête d'expulsion du 3 août 2016, adressée à la Juge de paix du district de Nyon (ci-après : la Juge de paix), A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à T.\_\_\_\_\_ et O.\_\_\_\_\_ de libérer l'appartement occupé, des mesures d'exécution forcée directe étant d'ores et déjà ordonnées.

- 4 - 5. Par ordonnance du 18 octobre 2016, notifiée aux locataires le 25 octobre 2016, la Juge de paix a ordonné à T.\_\_\_\_\_ et O.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le lundi 18 novembre 2016 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...]. Par acte du 3 novembre 2016, T.\_\_\_\_\_ et O.\_\_\_\_\_ ont formé appel contre cette ordonnance. Par arrêt du 25 janvier 2017, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a rejeté l'appel et a renvoyé la cause à la Juge de paix pour qu'elle fixe à T.\_\_\_\_\_ et O.\_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer les locaux. 6. Par commandements de payer du 26 janvier 2017, notifiés le lendemain à O.\_\_\_\_\_ (poursuite n° [...]) et à T.\_\_\_\_\_ (poursuite n° [...]), A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ ont requis le paiement de la somme de 20'000 fr., plus intérêt à 8% l'an dès le 15 novembre 2016, à titre d'indemnité pour occupation illicite durant les mois de septembre 2016 à janvier 2017. Seule O.\_\_\_\_\_ y a fait opposition. 7. Par avis du 22 février 2017, la Juge de paix a imparti à T.\_\_\_\_\_ et O.\_\_\_\_\_ un nouveau délai au 17 mars 2017 pour libérer l'appartement en question. 8. Le 27 mars 2017, A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ ont déposé une requête en cas clair, en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il plaise au Tribunal des baux prononcer qu'O.\_\_\_\_\_ est leur débitrice et doit leur faire immédiat paiement de la somme de 24'000 fr., plus intérêts à 5% (ndr : l'an) dès le 1er décembre 2016 (I), et que l'opposition faite au commandement de payer dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon est nulle et non-avenue, libre cours étant laissé à cet acte dans la mesure indiquée sous chiffre I (II). En droit :

- 5 - 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales où la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). 1.2 En l'espèce, formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour 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, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées

en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). 3. 3.1 Les appelants reprochent au premier juge d'avoir violé la maxime inquisitoire sociale, d'avoir confondu mainlevée et cas clair et d'avoir estimé que le cas n'était pas clair. Sur ce dernier point, ils soutiennent que le contrat de bail, même résilié, serait un moyen de preuve suffisant pour fonder l'intégralité de leur créance de loyer et que dans la mesure où l'intimée résidait encore dans les locaux à la date du 28 février 2017, le dommage aurait été correctement démontré.

- 6 - 3.2 3.2.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. En outre, le cas n'est pas clair et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir lorsque la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 et les réf. citées ; TF 4A\_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 728 consid. 3.3 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite

- 7 - l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A\_343/2004 du 17 décembre 2014 consid. 3.2 et les réf.). 3.2.2 Dans le cadre de l'art. 257 CPC, il n'appartient pas au juge de faire un tri entre ce qui doit être admis ou rejeté, les conclusions devant en effet pouvoir être admises dans leur intégralité, sous peine d'irrecevabilité (TF 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.3). 3.3 En l'espèce, les appelants se méprennent lorsqu'ils considèrent que le premier juge aurait confondu mainlevée et cas clair. L'ordonnance entreprise révèle en réalité que le premier juge a estimé que le contrat de bail ne pouvait plus valoir titre de paiement pour les charges et que le montant de celles-ci n'était pas établi d'une autre manière. Comme cela a été rappelé ci-dessus, dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte et le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. Or il est manifeste que le montant exact des charges n'a pas été établi. Les acomptes qui étaient mentionnés dans le contrat résilié n'étaient qu'une estimation. Les

appelants le reconnaissent du reste eux- mêmes dans leur écriture d'appel, lorsqu'ils font valoir que les droits de l'intimée sont « en tout cas sauvegardés, car le paiement desdits acomptes ne libère en rien les appelants de leur obligation d'établir un décompte annuel des charges qui présentera un solde en faveur de l'une ou de l'autre des parties » (appel, p. 8). Les appelants admettent ainsi que le montant de ces charges est aujourd'hui inconnu et qu'il devra à l'avenir encore faire l'objet d'un décompte. Ils ne peuvent donc pas, dans la présente procédure, se prévaloir d'un état de fait immédiatement prouvé et d'une situation juridique claire.

- 8 - Comme il n'appartient pas au juge de faire un tri entre ce qui doit être admis ou rejeté (cons. 3.2.2 supra), l'incertitude en ce qui concerne le montant des charges réclamées entraîne l'irrecevabilité de l'entier de la requête. 4. En conclusion, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance querellée confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 840 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge solidaire des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 CPC). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens. Par ces motifs, la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 840 fr. (huit cent quarante francs), sont mis à la charge d'A.L. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux. IV. L'arrêt est exécutoire.

- 9 - Le président : Le greffier : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. Pascal Studer, aab (pour A.L. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_), - Mme O. \_\_\_\_\_, et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal des baux. La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure 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), le 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). Le greffier :

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