

VD_GERICHTE XZ18.044336 vom 11. Dezember 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-12-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ18.044336

FR: VD_GERICHTE XZ18.044336 du 11 décembre 2018

IT: VD_GERICHTE XZ18.044336 del 11 dicembre 2018

Erwägungen

E. 1

Par convention du 29 mai 2018, conclue devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la préfecture du Jura-Nord vaudois, F._____ et M._____ ont notamment convenu de mettre fin à leur relation contractuelle au 30 septembre 2018. Il était précisé que la transaction avait les effets d'une décision entrée en force, en application de l'art. 208 al. 2 CPC.

- 4 -

E. 1.1

Aux termes de l'art 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Dans les causes patrimoniales, la voie de l'appel est ouverte si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le recours doit être interjeté dans les dix jours lorsque le litige est soumis à la procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC). Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3). Toutefois, lorsque le litige porte uniquement sur la

- 6 - question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 ; CREC 24 septembre 2018/288 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, le litige ne porte que sur l'expulsion. Par conséquent, la valeur litigieuse se calcule sur la base du retard causé par le recours à la procédure sommaire dont il y a lieu de fixer la durée à six mois. Le loyer mensuel étant de 840 fr., charges comprises, la valeur litigieuse s'élève à 5'040 fr. (6 x 840 fr.), si bien que seule la voie du recours est ouverte. Le recours portant sur une décision rendue dans le cadre d'une procédure sommaire, ayant été formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., est recevable.

2.

E. 2

Par requête du 8 octobre 2018 adressée au Tribunal des baux, M. _____ a requis l'expulsion de F. _____ de l'appartement sis à la [...]. M. _____ a fait valoir que nonobstant l'engagement pris dans la convention du 29 mai 2018, F. _____ occupait toujours les locaux. Le loyer de l'appartement litigieux s'élève à 840 fr., charges comprises.

E. 2.1

Selon l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) ou pour constatation manifestement inexacte des faits (let. b). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, 3e éd., 2017, n. 26 ad art. 319 CPC) ; 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, t. II, 2e éd., 2010, n. 2508).

E. 2.2

Les pièces 1 et 3 à 11 sont recevables, s'agissant de pièces figurant déjà au dossier de première instance ou relatives à la requête d'assistance judiciaire. Quant à la pièce 2, soit la copie du contrat de bail de l'appartement litigieux, elle est irrecevable, puisqu'elle ne figure pas au dossier de première instance (art. 326 CPC).

- 7 - 3.

E. 3

a) Par courrier recommandé du 19 octobre 2018, la présidente a convoqué les parties à une audience le 19 novembre 2018. F. _____ n'a pas réclamé le courrier recommandé du 19 octobre 2018. Le 5 novembre 2018, la citation à comparaître a été adressée à M. _____ par pli simple. b) Une audience a été tenue le 19 novembre 2018 par la présidente, à laquelle F. _____ ne s'est pas présenté ni personne en son nom. Par dispositif daté du même jour, la présidente a ordonné à F. _____ de quitter et rendre libre immédiatement le logement qu'il occupe dans l'immeuble sis [...] (I), a dit qu'à défaut pour l'intimé de quitter volontairement ce logement dans un délai de dix jours dès décision exécutoire, l'huissier du Tribunal des baux était chargé sous la responsabilité de la présidente de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de M. _____, 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 du Tribunal des baux (III) et a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (IV). Le dispositif précité a été adressé à F. _____ par courrier recommandé du 20 novembre 2018, lequel n'a pas été réclamé par le prénommé.

- 5 -

E. 3.1

Dans un premier moyen, F. _____ (ci-après : le recourant) soutient que son droit d'être entendu aurait été violé dans la mesure où il n'a pas pu assister à l'audience du 19 novembre 2018.

E. 3.2.1

Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 137 I 195 consid. 2.2 ; ATF 135 I 279 consid. 2.6.1). Ce moyen doit par conséquent être examiné en premier lieu (ATF 124 I 49 consid. 1 ; ATF 121 I 230 consid. 2a). Tel qu'il

est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment pour le justiciable le droit de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision soit prise touchant sa situation juridique (ATF 133 I 270 consid. 3.1 ; ATF 126 I 15 consid. 2a/aa ; ATF 124 I 39 consid. 3a), mais il ne garantit pas le droit de s'exprimer oralement (ATF 125 I 209 consid. 9b ; TF 5A_916/2012 du 12 février 2013 consid. 3.1).

E. 3.2.2

En procédure sommaire, lorsque la requête ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (art. 253 CPC). Cette disposition concrétise le droit d'être entendu (Haldy, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019, nn. 1 à 5 ad art. 53 CPC ; Bohnet, Idem, n. 2 ad art. 253 CPC).

E. 3.3

En l'espèce, comme relevé à juste titre par le premier juge et conformément à l'art. 253 CPC, les parties ne peuvent pas exiger d'être entendues personnellement à une audience lorsque la procédure sommaire est applicable. Le fait que les parties aient la possibilité de se déterminer par écrit est suffisant, puisque que le droit d'être entendu ne garantit pas le droit de s'exprimer oralement. Dès lors que le recourant a exposé ses arguments dans son écriture du 26 novembre 2018, valant requête de restitution du délai (cf. art. 148 al. 1 CPC), et que le premier juge en avait connaissance au moment de statuer à nouveau dans la

- 8 - décision entreprise, force est de constater que le droit d'être entendu du recourant n'a pas été violé.

E. 4

Le 26 novembre 2018, Me Céline Jarry-Lacombe, agissant pour le compte de F. _____, a adressé un courrier à la présidente, l'informant que son client était incarcéré depuis le 20 octobre 2018 et n'avait dès lors pas reçu la citation à comparaître du 19 octobre 2018. F. _____ a fait valoir que la procédure en expulsion introduite par M. _____ était abusive, puisque celui-ci était au courant de son incarcération et qu'il continuait à percevoir des loyers versés par le CSR du Jura-Nord vaudois. Par ailleurs, le bailleur ne s'était pas présenté à l'état des lieux de sortie du 30 septembre 2018 et ne s'était plus manifesté depuis lors, avant d'introduire une procédure d'expulsion peu de temps avant son incarcération. En ne se présentant pas à l'état des lieux, le bailleur aurait accepté une reconduction tacite du bail. En droit : 1.

E. 4.1

Dans un second moyen, le recourant fait grief au premier juge d'avoir considéré que l'art. 257 al. 1 CPC était applicable, que les termes de la convention du 29 mai 2018 étaient suffisamment clairs et que le bail litigieux avait pris fin le 30 septembre 2018. Il lui reproche par ailleurs de ne pas avoir tenu compte du contenu de son écriture du 26 novembre 2018 et soutient qu'une instruction complète serait nécessaire. Selon le recourant, l'attitude de l'intimé serait « ambivalente » et son comportement serait contraire à la bonne foi, dès lors qu'il aurait encaissé les loyers versés par le CSR Jura-Nord vaudois et qu'il ne se serait pas présenté à l'état des lieux de sortie du 30 septembre 2018, ce qui aurait entraîné la prolongation tacite du contrat de bail. Par conséquent, le premier juge aurait dû déclarer irrecevable la requête du 8 octobre 2018.

E. 4.2

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

- 9 - 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 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. citées).

E. 4.3

En l'espèce, force est tout d'abord de constater que contrairement à ce que soutient le recourant, le premier juge a analysé en deuxième partie de la page 2 de la décision entreprise les arguments soulevés dans son écriture du 26 novembre 2018. Ce faisant, il a à juste titre considéré que la procédure de cas clair était applicable, dès lors que les termes de la transaction judiciaire du 29 mai 2018 sont clairs et qu'il ne fait aucun doute que le bail a pris fin le 30 septembre 2018. Par ailleurs, comme relevé à juste titre par le premier juge, le fait que l'intimé ne se soit pas rendu à l'état des lieux de sortie du 30 septembre 2018 – à supposer que ce dernier élément soit établi – n'est en aucun cas un indice de ce qu'il aurait tacitement accepté une prolongation du bail. Il faut en effet rappeler que l'intimé a requis l'expulsion du recourant seulement huit jours après l'expiration du bail, ce qui montre sa volonté claire de mettre fin aux rapports contractuels le liant au recourant. Le recourant ne

- 10 - saurait au demeurant tirer argument pour démontrer que le bail aurait été tacitement prolongé du fait que l'intimé continue à percevoir des loyers – pour occupation illicite – pendant la procédure.

E. 5.1

Au vu de ce qui précède, la requête d'effet suspensif doit être déclarée sans objet et le recours doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 in fine CPC.

E. 5.2

Le recours étant d'emblée dénué de toute chance de succès, la requête d'assistance judiciaire de F._____ doit être rejetée (art. 117 let. b CPC).

E. 5.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge du recourant F._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé M._____ n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. La requête d'effet suspensif est sans objet. II. Le recours est rejeté. III. La décision est confirmée. IV. La requête d'assistance judiciaire de F._____ est rejetée.

- 11 - V. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de F._____. VI. 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 : - Me Céline Jarry-Lacombe (pour F._____), - M. M._____ (personnellement). 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). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Présidente du Tribunal des baux.

- 12 - La greffière :

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