

VD_GERICHTE XZ23.010248 vom 25. Januar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-01-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ23.010248

FR: VD_GERICHTE XZ23.010248 du 25 janvier 2024

IT: VD_GERICHTE XZ23.010248 del 25 gennaio 2024

Erwägungen

E. 13

novembre 2018. Outre les pièces de forme, l'appelant a produit quatre pièces, à savoir deux attestations d'établissement de la Commune de [...] des 29 janvier 1985 et 29 mars 1964, un extrait du registre foncier de la même commune et des factures du service des déchets de la Commune de [...]. Il s'agit de pseudo-nova qui auraient pu être produits en première instance si l'appelant avait fait preuve de la diligence requise et dont la production en appel n'est précisément pas justifiée par l'introduction de nova par les intimés d'une façon qui serait recevable. L'état de fait n'a donc pas à être complété sur la base ni des circonstances ne ressortant pas de l'état de fait de première instance, ni des pièces produites à l'appui de la réponse ou des déterminations des intimés, pas davantage que ne seront pris en considération les nova invoqués par l'appelant à l'appui de ses déterminations spontanées du 25 juillet 2023. 3. 3.1 A l'appui de son appel contre la décision entreprise, l'appelant fait valoir que son droit d'être entendu et la garantie de la double instance ont été violés, le premier juge ayant par ailleurs procédé à un renversement injustifié du fardeau de la preuve. L'appelant invoque en particulier avoir produit devant le premier juge son mémoire de recours au Tribunal fédéral contre l'arrêt de la Cour de céans du 19 janvier 2023 rejetant son appel contre le jugement partiel statuant la validité du congé

- 12 - ordinaire. Dès lors, en considérant qu'il aurait dû exposer les raisons pour lesquelles les décisions précitées étaient mal fondées sans tenir compte des arguments développés à l'intention du Tribunal fédéral, le premier juge aurait violé son droit d'être entendu. Il ajoute que la présidente pouvait et devait prendre en compte ces éléments, qui étaient en sa possession. L'appelant souligne ensuite l'inanité de l'exercice consistant à tenter de convaincre la présidente du caractère erroné de son jugement statuant la validité du congé alors que ledit jugement a été confirmé en appel. Il invoque le caractère non définitif du congé et plaide que tolérer que le même magistrat se prononce à nouveau sous l'angle de l'art. 257 CPC sur la validité du congé et ses conséquences reviendrait à vider de leur substance les voies de droit contre le jugement ordinaire admettant la validité du congé, le privant ainsi de la garantie de la double instance. 3.2 Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101), le droit d'être entendu garantit au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les réf. citées). Il appartient aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce produite contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position

ou pièce nouvellement versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent faire usage de leur droit de réplique (ATF 139 I 189 consid. 3.2 ; ATF 139 II 489 consid. 3.3 ; ATF 138 I 154 consid. 2.3). 3.3 En l'espèce, les arguments formulés en procédure de recours au Tribunal fédéral ne peuvent, par nature, pas comporter d'élément

- 13 - novateur, le Tribunal fédéral statuant au fond sur la base de l'état de fait résultant de la procédure cantonale (cf. art. 99 al. 1 LTF) et des arguments soulevés à ce stade déjà (principe de l'épuisement des griefs : cf. art. 75 al. 1 LTF). Il en résulte que le mémoire de recours au Tribunal fédéral de l'appelant n'est pas pertinent pour juger de la question de savoir si l'expulsion requise sur la base du congé litigieux devant le Tribunal fédéral satisfait aux conditions de la procédure de cas clairs de l'art. 257 CPC, sauf à exiger de la présidente du Tribunal des baux et de la Cour de céans d'examiner une nouvelle fois les éléments factuels à l'origine de la validation du congé, mais sous l'angle de la LTF, ce qui ne fait pas de sens et reste l'apanage, précisément, du Tribunal fédéral. Le droit d'être entendu de l'appelant n'a donc pas été violé, la présidente n'étant pas tenue de prendre en compte les arguments invoqués dans le recours déposé par l'appelant au Tribunal fédéral. Pour les mêmes motifs, le grief de la violation de la garantie de double instance cantonale est vain. 4. 4.1 L'appelant conteste que la situation juridique puisse être tenue pour claire du fait qu'un jugement a déjà été rendu en première instance, alors qu'il a nécessité une instruction complète. Il invoque que la situation juridique, pour être qualifiée de claire, doit l'être au moment de la résiliation du bail déjà. L'appelant réitère ensuite les arguments développés à l'intention du Tribunal fédéral contre la validation de la résiliation du bail, à savoir une violation de la maxime inquisitoire sociale et du droit d'être entendu, une violation des art. 261 al. 1 CO, 271 et 271a CO, ainsi que la durée insuffisante de la prolongation de bail. 4.2 4.2.1 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

- 14 - 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 ; CACI 26 mars 2021/145 consid. 3.2.1). L'application d'une procédure en protection dans les cas clairs permet d'obtenir rapidement une décision à deux conditions : l'état de fait n'est pas litigieux ou susceptible d'être immédiatement prouvé et la situation juridique est claire. A défaut, le tribunal déclare la demande irrecevable. Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux s'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. La preuve certaine doit être apportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Le cas clair est irrecevable si le défendeur soulève des objections ou exceptions motivées et concluantes qui ne peuvent pas être immédiatement écartées et qui sont propres à ébranler la conviction du tribunal. Deuxièmement, 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 ou d'une jurisprudence éprouvée. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1). Si le juge parvient à la

conclusion que les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les réf. citées).

- 15 - 4.2.2 Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (cf. ATF 141 III 262 consid. 3). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose toutefois que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO). Cela vaut pour tous les cas où un bail a pris fin en raison d'un congé signifié par le bailleur, y compris en dehors du champ d'application de l'art. 257d CO (TF 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 7). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à la question préjudicielle de la validité du congé (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 in fine ; TF 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1.1 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1, RSPC 2022 p. 254). Ainsi, si la validité de la résiliation du bail est claire, le juge peut procéder (TF 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.3). Afin que le but poursuivi par le législateur dans les procédures de protection contre les congés en droit du bail ne puisse pas être contourné par la procédure en cas clair, l'admission d'une telle requête doit être accordée uniquement lorsqu'il n'y a pas de doute sur le caractère complet de l'état de fait présenté et lorsque le congé qui est fondé sur ces faits paraît clairement légitime (TF 4A_609/2020 du 26 mars 2021 consid. 4, RSPC 2021 p. 447 ; TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.2 non publié in ATF 141 III 262 ; TF 4A_7/2012 du 3 avril 2012 consid. 2.5). Lorsqu'une décision, même non définitive, est déjà intervenue sur la question préalable de la validité du congé, le juge saisi d'une

- 16 - requête d'expulsion en cas clair pourra se limiter à une brève motivation (TF 4A_127/2018 du 24 avril 2018 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral a par ailleurs rejeté l'argument selon lequel la situation juridique ne serait pas claire aussi longtemps que le recours formé contre la procédure cantonale validant le congé extraordinaire n'aurait pas été tranché, au motif qu'un jugement n'était pas même requis pour que la procédure de cas clair de l'art. 257 CPC trouve application (ibidem). 4.3 La décision attaquée retient qu'au terme d'une instruction complète conduite en application de la maxime inquisitoriale sociale destinée à protéger la partie réputée faible qu'est le locataire, la véracité du besoin propre invoqué par les bailleurs à l'appui du congé a été reconnue et la résiliation du bail a été jugée valable, une seule et unique prolongation du bail ayant été accordée. Elle fait également état de ce que l'appel dirigé contre cette décision a été rejeté comme manifestement infondé par la Cour de céans, laquelle a en outre rejeté la requête d'assistance judiciaire de l'appelant au motif, en substance, que la contestation du jugement ne serait pas le fait d'un plaideur raisonnable. Le premier juge a considéré qu'en se

contentant d'exposer le caractère non définitif de l'arrêt cantonal dès lors que le Tribunal fédéral n'avait pas tranché la question, le locataire faisait valoir un élément à lui seul impropre à empêcher l'entrée en matière sur la requête d'expulsion. 4.4 Dans son jugement du 23 mars 2022, le Tribunal des baux a relevé que le congé donné à l'appelant était formellement valable. Le tribunal, en examinant ensuite si le congé en question pouvait être annulé, a considéré que le motif de celui-ci, à savoir le besoin des intimés d'habiter eux-mêmes le logement, était propre, sérieux, réel et actuel. Le tribunal a ensuite rejeté les autres griefs de l'appelant, soit le défaut d'urgence du besoin des bailleurs et l'application de l'art. 271a al. 1 let. e CO. Examinant enfin la possibilité d'une prolongation de bail, il a relevé que dans la mesure où il n'y avait pas à attendre de modification de la situation des parties à long terme, il convenait d'opter pour une prolongation unique plutôt que pour une première prolongation, dont l'échéance avait été fixée au 30 septembre 2022. Ce jugement a été

- 17 - confirmé par la Cour d'appel civile le 19 janvier 2023, qui a déclaré l'appel manifestement mal fondé, après avoir rejeté le grief de violation du droit d'être entendu de l'appelant. La Cour de céans a considéré que les griefs du locataire ne reposaient que sur de pures suppositions, alors même qu'il lui appartenait de supporter les conséquences de l'absence de preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi, ce qu'il avait échoué à démontrer. Elle a également confirmé l'appréciation des premiers juges quant à la véracité du besoin propre des bailleurs à l'origine de la résiliation du bail et a rejeté l'ensemble des griefs que l'appelant faisait valoir sous l'angle de l'art. 271a CO en considérant en substance que le motif du congé n'était pas mensonger et que les bailleurs faisaient valoir leurs droits de façon légitime. S'agissant de la durée de la prolongation, elle a été confirmée par les juges d'appel, qui se sont entièrement ralliés à l'appréciation des premiers juges à ce sujet. Il semble d'ailleurs que l'appelant n'a alors pas contesté le principe d'une prolongation unique du bail. Au vu de la jurisprudence qui précède, dans le cadre d'une procédure d'expulsion en cas clair, le tribunal doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, cette tâche s'imposant même en dehors du champ d'application de l'art. 257d CO (cf. consid. 4.2.2 supra). Or en l'espèce, le Tribunal des baux a rendu un jugement validant le congé donné au locataire, qui a été confirmé en appel. Le jugement du 23 mars 2022 est exécutoire, faute d'effet suspensif ayant été ordonné par le Tribunal fédéral ; il suffit donc à lui seul pour considérer le cas comme clair. Le congé donné à l'appelant ayant été jugé comme valable, et la prolongation du bail désormais échue, l'appelant n'a plus de droit à demeurer dans le logement et les intimés sont dès lors fondés à requérir son expulsion. Le fait que ce jugement ne soit pas définitif car un recours au Tribunal fédéral est encore potentiellement ouvert ne modifie en rien cette appréciation. Comme déjà relevé, la validité du congé a été judiciairement admise par deux autorités successives, qui ont examiné dans ce contexte l'ensemble des arguments dont se prévaut l'appelant à l'encontre de

- 18 - l'expulsion. Si les intimés devaient encore attendre que le Tribunal des baux instruisse et tranche la question de l'indemnité de plus-value, jugement qui serait susceptible d'appel, puis de recours au Tribunal fédéral – étant précisé que la question se poserait alors exactement dans les mêmes termes au vu de la procédure ordinaire applicable –, cela viderait de sa substance la procédure en cas clair dans une situation juridique pouvant d'autant plus être qualifiée de claire qu'une décision judiciaire a déjà confirmé la validité du congé. Une concomitance des deux procédures – en matière de contestation de congé et

d'expulsion – est admise de jurisprudence constante, si bien que ce qui vaut en l'absence d'un jugement sur la validité du congé vaut a fortiori lorsqu'un jugement a été rendu sur cette question. Lorsqu'une autorité est face à un congé extraordinaire, l'expulsion en cas clair peut être ordonnée même en l'absence d'un tel jugement, de sorte que la situation juridique dans le cadre d'une procédure de congé ordinaire validé par une autorité, confirmé en appel, ne saurait être qualifiée autrement que – d'autant plus – claire. L'appelant reproche à la présidente d'avoir invoqué à l'appui de son raisonnement l'arrêt TF 4A_127/2018 du 24 avril 2018 ; or cette affaire est différente de la cause ici jugée puisqu'il s'agissait d'une résiliation extraordinaire, faisant l'objet d'un recours par-devant le Tribunal fédéral d'ores et déjà pendant au moment où le bailleur a demandé l'expulsion du locataire par la voie du cas clair. En tout état de cause, même si la situation de l'arrêt précité est différente de celle débattue ici, la jurisprudence en question ne vient pas contredire les considérations qui précèdent, étant au demeurant relevé que le Tribunal fédéral a rejeté l'argument selon lequel la situation juridique ne serait pas claire aussi longtemps que le recours formé devant lui n'avait pas été tranché, précisément au motif qu'un jugement n'était pas même requis pour que la procédure en cas clair de l'art. 257 CPC s'applique. 5.

- 19 - 5.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et la décision confirmée. 5.2 Au vu de l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'070 fr., qui se composent de 720 fr. d'émolument forfaitaire et de 350 fr. de frais pour la requête d'exécution anticipée (art. 30 al. 1 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe sur l'appel par 720 fr. et à la charge des intimés par 350 fr., vu le rejet de ladite requête (art. 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires mis à la charge de l'appelant sont provisoirement laissés à la charge de l'Etat vu l'assistance judiciaire accordée. 5.3 5.3.1 Le conseil d'office a droit au remboursement de ses débours et à un défraiement équitable, qui est fixé en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps qu'il y a consacré. Le juge apprécie l'étendue des opérations nécessaires pour la conduite du procès et applique un tarif horaire de 180 fr. s'agissant d'un avocat (art. 2 al. 1 let. a RAJ [règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]). 5.3.2 Le conseil d'office de l'appelante a indiqué dans sa liste des opérations du 26 décembre 2023 avoir consacré 11 heures et 35 minutes au dossier. Vu la nature du litige et les difficultés de la cause, ce décompte peut être admis sous réserve des 15 minutes comptabilisées pour la confection d'un bordereau dans la mesure où il s'agit d'un pur travail de secrétariat (Juge délégué CACI 2 octobre 2017/437 consid. 7.1 ; CACI 29 juin 2017/277 consid. 4.3 et les références citées). Il s'ensuit qu'au tarif horaire 180 fr., l'indemnité d'office de Me Laura Emonet pour les opérations de la procédure d'appel doit être fixée à 2'054 fr. 30 (11 h 20 x 180 fr.), montant auquel s'ajoutent les débours forfaitaires de 2 %, par 40 fr. 80 (art. 3bis RAJ) et la TVA sur le tout par 160 fr. 20, soit 2'241 fr. au total.

- 20 - 5.4 Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité à son conseil d'office mis provisoirement à la charge de l'Etat, dès qu'il sera en mesure de le faire (art. 123 CPC). Il incombe à la Direction du recouvrement de la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes de fixer le principe et les modalités de ce remboursement (art. 39a du Code du 12 janvier 2010 de droit privé judiciaire vaudois [CDPJ ; BLV 121.02]). 5.5 L'appelant versera en outre de pleins dépens aux intimés, créanciers solidaires, qu'il convient d'arrêter, au vu des écritures

et de la nature de la cause, à 3'000 fr. (art. 3 al. 1, 7 et 19 al. 2 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]).

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