

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1^{er} mai 2018

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Bendani et M. Stoudmann, juges
Greffière : Mme Pitteloud

Art. 641 al. 2 CC ; 59 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **L.**_____, à [...], intimé, contre le jugement rendu le 29 janvier 2018 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **M.**_____, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 29 janvier 2018, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis l'application de la procédure sommaire de protection des cas clairs selon requête du 2 novembre 2017 dirigée par M._____ (ci-après : M._____) contre L._____ (I), a ordonné à ce dernier d'évacuer l'appartement sis [...], de le restituer propre et libre de tout meuble ou objet lui appartenant et de restituer les clefs à M._____ dans les dix jours dès jugement définitif et exécutoire, sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0) (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir, à défaut d'exécution de l'ordre qui précède dans les dix jours dès jugement définitif et exécutoire, et sous l'autorité du juge de paix compétent, à l'expulsion forcée de tous les occupants qui ne se seraient pas conformés au chiffre II ci-dessus (III), a fixé les frais et dépens (IV et V), a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI) et a rayé la cause du rôle (VII).

En droit, le premier juge, statuant sur une requête tendant à l'expulsion du locataire, a considéré qu'il était compétent *ratione materiae* puisque les parties n'étaient plus liées par un contrat de bail. Il a considéré que les conditions d'application de la protection des cas clairs (art. 257 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) étaient remplies, dès lors que le droit de propriété sur lequel se fondait la demanderesse était incontesté par le défendeur. Ce dernier n'avait pas établi bénéficiaire d'un droit subjectif opposable à la demanderesse, de sorte qu'il portait atteinte au droit de propriété de celle-ci, protégé par l'art. 641 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), en demeurant dans son immeuble. Il convenait ainsi de faire droit aux conclusions de la demanderesse et d'ordonner des mesures d'exécution.

B. Par acte du 6 février 2018, L._____ a interjeté appel contre le jugement du 29 janvier 2018, en concluant, sous suite de frais et

dépens, à sa réforme en ce sens que la requête en cas clair soit déclarée irrecevable.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. M. _____ est propriétaire de l'appartement de quatre pièces situé au 2^e étage de l'immeuble sis à [...]. Elle est représentée par [...] (ci-après : la régie) dans le cadre des contrats de bail à loyer.

2. L. _____ a pris loué l'appartement précité par contrat de bail à loyer de durée déterminée conclu le 29 octobre 2015. Le chiffre 9 dudit contrat prévoit que la location débute le 1^{er} décembre 2015 et prend fin le 30 mars 2017. Le contrat précise expressément qu'il est établi pour une durée déterminée, prenant automatiquement fin, sans congé, à la date précitée.

3. Par accord écrit de la régie du 15 mars 2017, les parties sont convenues d'une courte et unique prolongation au 30 septembre 2017. Selon l'accord des parties, le terme était « fixe - non renouvelable ». Il y est précisé en gras que le bail prendra automatiquement fin et qu'L. _____ s'engage à quitter le logement précité au 30 septembre 2017, sans aucune prolongation compte tenu des importantes rénovations à engager.

4. Un état des lieux a été fixé au 4 octobre 2017 à 11 heures selon courrier de la régie du 9 août 2017. Par courrier de son conseil du 3 octobre 2017, L. _____ a informé M. _____ qu'il ne se présenterait pas à l'état des lieux du lendemain. Il n'a pas quitté l'appartement.

5. Le 11 octobre 2017, le conseil de M. _____ a imparti un ultime délai de dix jours à L. _____ pour quitter le logement, en précisant que tout montant versé par lui dès et y compris le 30 septembre 2017 serait considéré comme une indemnité pour occupation illicite des locaux

et qu'il ne saurait être question du paiement d'un loyer ou d'une reconduction tacite ou par actes concludants d'un éventuel bail.

6. Par requête du 2 novembre 2017 adressée à la présidente, M. _____ a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à L. _____ de libérer l'appartement litigieux sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP (II) et à ce qu'en cas d'inexécution, ordre soit donné à la force publique de procéder à l'exécution forcée sur simple requête de M. _____ et sur présentation du jugement à intervenir (III).

Par déterminations du 10 janvier 2018, L. _____ a conclu à l'irrecevabilité de la requête.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et 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, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où ces conditions ne seraient pas réalisées ; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps

nécessaire pour que l'instance d'appel statue - après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse - par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

1.2 Le litige concerne une action en revendication d'immeuble en cas clair. Par analogie avec l'expulsion de locataires en cas clair (CACI 7 décembre 2017/569 consid. 1.2 ; CACI 28 janvier 2015/52 ; CACI 17 mars 2015/129), on peut retenir que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu du précédent loyer fixé à 1'680 francs.

1.3 Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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. 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. citées).

3.

3.1 L._____ conteste la compétence de l'autorité de première instance, au motif que l'état de fait reposerait sur un rapport de bail qui relèverait de la compétence exclusive du Tribunal des baux. Il nie également que le cas puisse être considéré comme étant clair, puisque les parties avaient convenu qu'il ne dût quitter l'appartement que si l'ampleur

des travaux ne permettait pas la continuation du bail ou alors en échange d'un autre logement.

3.2

3.2.1 Aux termes de l'art. 59 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1). Figurent notamment au nombre de ces conditions la compétence matérielle du tribunal (al. 2 let. b). Selon l'art. 60 CPC, le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies.

Le juge saisi doit examiner sa compétence sur la base des allégués, moyens et conclusions de la demande, sans tenir compte à ce stade des objections de la partie adverse. Si les faits allégués revêtent une incidence aussi bien pour la compétence que pour le bien-fondé de l'action – faits doublement pertinents ou de double pertinence –, ils ont présumés avérés au stade de l'examen de la compétence et ne devront être prouvés qu'au moment où le juge statuera sur le fond (TF 4A_630/2011 du 7 mars 2012 consid. 2.2 ; ATF 136 III 486 consid. 4 ; ATF 131 III 153 consid. 5.1). La compétence du juge dépend de la question qui lui est posée et non de la réponse qu'il doit donner, celle-ci ne pouvant précisément intervenir qu'après un examen sur le fond (ATF 137 II 32 consid. 2.2). A ce stade, peu importe donc que la demande apparaisse inconsistante. Le juge peut toutefois d'emblée se déclarer incompétent si la prétention est manifestement mal fondée (ATF 91 I 121 consid. 5). Il en va de même si, au regard des allégations, il paraît exclu de retenir une qualification du contrat ou de l'objet du litige telle que celle proposée par le justiciable (ATF 137 III 32 consid. 2.2 et 2.4.2 ; Bohnet, Les défenses en procédure civile suisse, RDS 2009 II pp. 242 et 247). De manière générale, le refus de la compétence suppose que la thèse de la demande apparaisse d'emblée spécieuse ou incohérente, ou se trouve réfutée immédiatement et sans équivoque par la réponse et les documents de la partie défenderesse (TF 4A_630/2011 du 7 mars 2012 consid. 2.2 ; ATF 136 III 486 consid. 4).

3.2.2 S'agissant des actions réelles, qui comprennent notamment les actions en revendication au sens de l'art. 641 al. 2 CC, l'art. 29 al. 1 let. a CPC prévoit qu'est compétent pour statuer le tribunal du lieu où un immeuble est ou devrait être immatriculé.

Selon l'art. 1 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; RSV 173.655), cette loi s'applique aux contestations relatives aux baux à loyers portant sur des choses immobilières, quelle que soit la valeur litigieuse (al. 1) ainsi qu'en matière de baux à ferme non agricoles (al. 2). L'art. 2 LJB prévoit que les contestations mentionnées à l'art. 1 al. 1 et 2 relèvent de la compétence exclusive du Tribunal des baux. Selon le Tribunal fédéral, la notion de « litiges relatifs aux baux à loyer » de l'art. 274b CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) comprend non seulement les prétentions contractuelles issues du droit du bail, mais également les prétentions quasi contractuelles ou extra-contractuelles. Ce qui importe, en effet, ce n'est pas la cause du litige, mais l'état de fait sur lequel il repose, qui doit pouvoir tomber sous le coup du droit du bail selon les titres huitième et huitième bis du Code des obligations. Relèvent ainsi de la compétence du Tribunal des baux les litiges portant sur l'existence ou la validité d'un contrat de bail (JdT 1999 III 2 consid. 2 et la jurisprudence citée). Si un état de fait pouvant tomber sous le coup du droit du bail, au sens où l'entend cette jurisprudence, est rendu vraisemblable, toute juridiction autre que le Tribunal des baux ne peut donc pas faire autrement – sauf à violer le droit fédéral – que de décliner d'office sa compétence.

3.3 En l'espèce, M. _____ a exercé une action réelle, au sens de l'art. 641 al. 2 CC, visant un appartement situé au 2^e étage d'un immeuble sis [...]. L'appelant ne démontre d'aucune manière qu'il pourrait bénéficier d'un droit personnel sur cet appartement. Certes, les parties ont précédemment été liées par un contrat de bail. Il n'en demeure pas moins qu'elles ne sont désormais plus liées contractuellement. En effet, elles ont conclu le 29 octobre 2015 un contrat de durée déterminée, qui prévoyait que le bail débutait le 1^{er} décembre 2015 et prenait fin le 30 mars 2017. Par la suite, elles ont convenu d'une courte et unique prolongation au 30

septembre 2017 par accord écrit de la régie du 15 mars 2017 ; selon cet accord, le terme était « fixe - non renouvelable » ; il était également précisé, en gras, que le bail prenait automatiquement fin et que le locataire s'engageait à quitter le logement au 30 septembre 2017, sans aucune prolongation compte tenu des importantes rénovations à engager.

A l'échéance de ce bail de durée déterminée, le locataire n'a pas saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer pour obtenir une prolongation du bail ; à juste titre, il n'affirme pas davantage que le contrat en question serait devenu un contrat de durée indéterminée en raison de l'unique prolongation accordée.

Enfin, on doit écarter la version de l'appelant selon laquelle les parties auraient convenu du départ du locataire uniquement si l'ampleur des travaux ne permettait pas la continuation du bail ou alors en échange d'une solution de substitution, ces allégations ne correspondant pas aux contrats signés par les parties et n'étant étayées par aucune pièce du dossier. Par ailleurs, le fait que la bailleuse ait proposé d'autres logements au locataire ne permet pas une autre appréciation.

Dans ces circonstances, on ne saurait admettre l'existence d'un état de fait pouvant tomber sous le coup du droit du bail qui aurait alors dû conduire à la saisine d'un tribunal spécialisé. C'est donc à juste titre que l'autorité de première instance a admis sa compétence *ratione materiae*.

Pour le reste, il n'est à juste titre pas contesté que les conditions d'application de l'art. 641 CC sont réalisées.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 801 fr. (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV

270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant L._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 801 fr. (huit cent un francs), sont mis à la charge de l'appelant L._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. Julien Greub (pour L._____),
- Me Marc-Olivier Buffat (pour M._____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 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).

La greffière :