

# **VD\_FINDINFO HC / 2011 / 387 vom 22. Juli 2011**

VD Tribunal cantonal, 2011-07-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_387](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___387)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 387 du 22 juillet 2011

IT: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 387 del 22 luglio 2011

## **Regeste**

BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d CO

## **Erwägungen**

### **E. 1**

a) L'ordonnance entreprise ayant été notifiée aux parties le 29 avril 2011, soit postérieurement au 31 décembre 2010, le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) régit les voies de droit. b) Pour décider si la voie de l'appel ou du recours est ouverte au regard des art. 308 et 319 CPC, il convient de se fonder sur la valeur litigieuse calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale 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. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83; TF 4A\_634/2009 du 3.3.2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, le loyer mensuel s'élevant à 1'098 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ouverte selon l'art. 308 al. 2 CPC.

### **E. 2**

Pour déterminer si le délai d'appel est de dix ou trente jours, il est nécessaire de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue. Si la procédure sommaire est applicable, le délai est de dix jours selon l'art. 314 al. 1 CPC; si elle ne l'est pas, le délai est de trente jours selon l'art. 311 al. 1 CPC. Selon l'art. 248 CPC, la procédure sommaire s'applique aux cas prévus par la loi, aux cas clairs, à la mise à ban, aux mesures provisionnelles et à la juridiction gracieuse. L'expulsion ne figure par ailleurs pas au nombre des affaires pour lesquelles l'art. 250 CPC prévoit la procédure sommaire. En l'espèce, la décision de non-entrée en matière a été prise dans le cadre de la procédure du cas clair (art. 257 CPC). Le délai est dès lors de dix jours (cf. Bohnet, Procédure civile suisse, La procédure sommaire, cas clair - mesures provisionnelles - mis à ban, 2010, p. 216-217). L'appel, interjeté en temps utile et dûment motivé, est ainsi recevable.

### **E. 3**

L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de faits de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, t. II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2399 p. 435). L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). L'autorité d'appel applique le droit d'office: elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396 p. 435; Spühler, Basler

Kommentar, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

#### **E. 4**

Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies (al. 1): l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a); la situation juridique est claire (let. b). Cette procédure est exclue lorsque l'affaire est soumise à la maxime d'office (al. 2). Enfin, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). La procédure du cas clair est une procédure sommaire qui permet d'obtenir rapidement une décision sur le fond. Les règles des art. 252 à 256 CPC sont applicables. Le juge ne peut refuser de se saisir, mais il doit rendre une décision définitive rapidement. Si les conditions de l'expulsion sont remplies, il donne l'ordre au locataire d'évacuer les lieux. Si le locataire conteste la résiliation du bail et rend vraisemblables ses allégations, le tribunal n'entrera pas en matière. Le bailleur devra alors ouvrir devant le tribunal compétent une action en expulsion selon la procédure simplifiée des art. 243ss CPC (Hohl, op. cit., n. 1454, p. 263). La protection dans des cas clairs est soumise aux conditions suivantes (cf. Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, FF 2006 p. 6959; Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsg, p. 1468ss): - Les faits ne sont pas litigieux. Si le défendeur conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs peut plus difficilement être accordée. Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. De plus, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes. - Les faits sont susceptibles d'être immédiatement prouvés. En principe, la preuve est rapportée par titre (art. 254 al. 1 CPC). Toutefois, d'autres moyens de preuve sont recevables si leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (art. 254 al. 2 let. a CPC). Il faut que la preuve complète puisse être apportée avec ces moyens de preuve limités. Autrement dit, le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat. - La situation juridique est claire. Tel est le cas lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 c. 3).

#### **E. 5**

L'appelante conteste l'appréciation du premier juge selon laquelle le cas ne serait pas clair en raison de la teneur de son courrier du 12 octobre 2010. Elle le fait à juste titre. Rien ne permet en effet de déduire de cette lettre qu'elle aurait déclaré vouloir prolonger le bail ou reconduire le contrat. Elle précise au contraire que la prolongation du bail est accordée à bien plaisir et ne vaut en aucun cas renonciation à la résiliation du bail ou conclusion d'un bail tacite. En outre, le courrier indique que les paiements reçus seront considérés comme une indemnité d'occupation illicite et non comme un loyer. Le bail a par conséquent été valablement résilié pour le 31 octobre 2010. Dans la mesure où la décision attaquée constate, en conformité avec la teneur du dossier, que le paiement de l'arriéré de loyer n'est pas intervenu dans le délai comminatoire et n'a été effectué que partiellement, la requête d'expulsion doit être admise.

#### **E. 6**

a) Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis. L'ordonnance est modifiée en ce sens que les intimés sont tenus de quitter le logement dans le délai qui sera fixé par le Juge de paix du district du Jura – Nord vaudois une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties. A défaut, ils doivent y être contraints selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 CPC. b) Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 300 fr., sont mis à la charge des intimés (art. 106 al. 1 CPC; art. 28 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]). Obtenant gain de cause, l'appelante a droit à un montant de 600 fr. à titre de dépens et de restitution de l'avance de frais de première instance (art. 106 al. 1 CPC). c) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr., sont mis à la charge des intimés (art. 106 al. 1 CPC; art. 62 al. 3 et 69 TFJC). Obtenant gain de cause, l'appelante a droit à des dépens de deuxième instance et à la restitution d'avance de frais de deuxième instance, fixés à 700 francs (art. 106 al. 1 CPC).

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