

# VD\_FINDINFO HC / 2011 / 523 vom 2. September 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-09-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_523](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___523)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 523 du 2 septembre 2011

IT: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 523 del 2 settembre 2011

## Regeste

BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE | 257 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

a) La décision entreprise ayant été communiquée aux parties le 29 juillet 2011, soit postérieurement au 31 décembre 2010, le CPC régit les voies de droit (art. 405 al. 1 CPC).  
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 (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). Au surplus, le recours n'est recevable que si la décision entreprise ne peut pas faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC). En l'espèce, le loyer mensuel s'élevant à 11'000 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte selon l'art. 308 al. 2 CPC à l'exclusion du recours. L'acte du 4 août 2011 déposé par C.\_\_\_\_\_SA doit dès lors être considéré comme un appel, nonobstant son intitulé.

### 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. En l'espèce, lors de l'audience d'expulsion du Juge de paix du district de Lausanne du 26 juillet 2011, les défendeurs S.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ ont requis l'application de la règle relative aux cas clairs (art. 257 CPC). Le premier juge a rendu sa décision dans le cadre de cette procédure, qui est sommaire et pour laquelle le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Interjeté en temps utile et dûment motivé, l'appel est ainsi recevable.

### E. 3

a) 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 fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, t. II, 2 e éd., Berne 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 CPC, qui parle de « vollkommenes

Rechtsmittel »). b) Les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux, et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées). La doctrine est divisée sur le point de savoir si la maxime inquisitoire, applicable en matière de résiliation de bail (art. 243 al. 2 et 247 al. 2 CPC), est applicable également en appel et si des faits et moyens de preuves nouveaux sont dès lors admissibles en deuxième instance, même si les conditions restrictives de l'art. 317 al. 1 CPC ne sont pas réalisées. Certains auteurs considèrent que l'art. 229 al. 3 CPC devrait s'appliquer par analogie. Cette opinion se fonde essentiellement sur le Message du Conseil fédéral qui affirme que la maxime inquisitoire, lorsqu'elle est prévue notamment dans certains cas de procédure simplifiée ou sommaire, doit s'appliquer aussi en appel (FF 2006 p. 6982). Le Message se réfère toutefois à des règles sur les novas en deuxième instance très différentes de celles retenues par les chambres. L'art. 317 al. 1 CPC finalement adopté ne contient pas de règle élargissant la possibilité d'invoquer des faits ou preuves nouveaux dans les cas soumis à la maxime inquisitoire, contrairement à la règle résultant en première instance de l'art. 229 al. 3 CPC. On ne saurait y voir une lacune de la loi et l'on doit bien plutôt admettre qu'il s'agit d'un silence qualifié impliquant qu'en appel les novas seront soumis au régime ordinaire. Les parties peuvent toutefois faire valoir que le juge de première instance a violé la maxime inquisitoire en ne prenant pas en considération certains faits (JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées). En l'espèce, l'appelante n'a pas allégué des faits nouveaux ni produit de nouvelles pièces en deuxième instance.

#### **E. 4**

L'appelante reproche au premier juge de ne pas être entré en matière sur le prononcé d'expulsion alors que la situation juridique serait parfaitement claire, les intimés ne s'étant pas acquittés de l'arriéré de loyer avant l'échéance du délai comminatoire et ayant invoqué la compensation tardivement. En outre, l'existence d'un contrat de bail ne ferait pas de doute, dès lors que les locataires se sont acquittés des loyers d'octobre et novembre 2010. Enfin, les intimés auraient utilisé la saisine de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer à des fins dilatoires et après l'échéance du délai comminatoire. a) L'art. 257d CO prévoit que, lorsque le locataire, après la réception de la chose, a du retard pour s'acquitter d'un terme, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai est de 30 jours au moins pour les baux d'habitation (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitation avec effet immédiat, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). Il appartient au bailleur qui entend se prévaloir d'une résiliation extraordinaire pour défaut de paiement d'apporter la preuve que les conditions sont réalisées (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, n. 4 ad art. 14 LPEBL p. 192). Les articles 271 et 271a CO régissent les cas d'annulabilité du congé donné par le bailleur. Pour qu'un congé puisse être annulable au sens de ces dispositions, la partie qui veut contester la résiliation doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé (art. 273 al. 1 CPC; ATF 133 III 175 c. 3), et non, comme le soutient l'appelante, avant l'échéance du délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le contrat de bail n'a pas encore été résilié. En l'espèce, les résiliations de bail à loyer ont été adressées par plis recommandés aux intimés en date du 9 mars 2011. L'appelante ne produit

pas les accusés de réception de ces résiliations et n'allègue pas que la saisine serait intervenue au-delà du délai de 30 jours. On peut dès lors admettre, à ce stade de la procédure, que la requête de conciliation adressée le 11 avril 2011 à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer par les intimés n'est vraisemblablement pas tardive.

b) 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). 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. 243 ss CPC (Hohl, op. cit., n o 1454, p. 263). La protection dans des cas clairs est soumise aux conditions suivantes (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, FF 2006 p. 6959; Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zurich 2010, n. 5 ss ad art. 257 CPC, p. 1468 ss; CACI du 18 août 2011/199) : - 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 titres (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). c) Dans le cas particulier, les parties ont conclu un contrat de sous-location, l'appelante C. \_\_\_\_\_ SA étant elle-même locataire de N. \_\_\_\_\_. Le 11 février 2011, les intimés S. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_ ont saisi le Président du Tribunal des baux du canton de Vaud d'une requête de preuve à futur tendant notamment à faire constater les défauts affectant les locaux loués. Par requête du 11 avril 2011, les intimés ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de Lausanne, tant pour contester la validité du congé que pour obtenir une réduction de loyer, ainsi qu'une indemnisation pour le dommage causé par une perte d'exploitation dont l'appelante serait responsable. Ils ont expressément invoqué la compensation et prétendent également que le contrat de sous-location génère un rendement excessif. Enfin, devant le juge de paix, ils ont allégué que W. \_\_\_\_\_ aurait représenté l'appelante lors de la signature du contrat, alors qu'il ne disposait pas de tels pouvoirs de représentation, et que l'appelante n'avait plus la qualité pour agir en expulsion à leur encontre le 4 mai 2011, dès lors qu'elle avait elle-même fait l'objet d'une résiliation de

contrat pour non paiement de loyer, avec effet au 30 avril 2011. Dans ces conditions, force est de constater que l'état de fait n'emporte pas la conviction sur de nombreux points et que la situation juridique est loin d'être claire. En effet, il y a lieu d'examiner la validité du contrat de bail qui n'aurait pas été signé par une personne autorisée et qui pourrait avoir été conclu sans l'accord du bailleur principal, de même que celle des résiliations de bail à loyer adressées aux intimés par le conseil de l'appelante sous l'angle de son pouvoir de représentation. A cela s'ajoute que le dies a quo des mises en demeure du 7 décembre 2010 n'est pas établi, ce d'autant plus qu'il semblerait, selon le courrier du conseil du bailleur principal du 16 février 2011, que le loyer de décembre 2010 a été acquitté deux fois, y compris par les sous-locataires, et que le second loyer du mois de décembre 2010 a été affecté au loyer du mois de janvier 2011. Enfin, les intimés ayant fixé un délai à l'appelante pour faire réparer les défauts, il conviendra également d'examiner si la compensation peut être invoquée et si l'on est en présence d'un congé abusif, annulable en application des articles 271 et suivants CO. Les objections formulées par les intimés n'étant ainsi pas dénuées de fondement, on ne saurait reprocher au juge de paix d'avoir considéré que le cas ne pouvait être qualifié de clair au sens de l'art. 257 CPC.

#### **E. 5**

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et la décision entreprise confirmée.

#### **E. 6**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 410 fr., sont mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC). Il n'est pas alloué de dépens, les intimés n'ayant pas procédé devant l'instance d'appel.

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