

## **VD\_FINDINFO HC / 2011 / 602 vom 5. Oktober 2011**

VD Tribunal cantonal, 2011-10-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_602](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___602)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 602 du 5 octobre 2011

IT: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 602 del 5 ottobre 2011

### **Regeste**

PROCÉDURE SOMMAIRE, DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ, BAIL À LOYER | 257  
CPC (CH), 308 al. 1 let. a CPC (CH)

### **Erwägungen**

#### **E. 7**

Le 24 février 2011, la Régie [...] a dressé, en l'absence T. et S. \_\_\_\_\_, un état des lieux de sortie de la villa louée par les prénommés. Elle estimait le montant des remises en état à 16'000 francs.

#### **E. 8**

Par requête adressée le 17 juin 2011 au Tribunal des baux, demandant l'application de l'art 257 CPC (protection dans les cas clairs), F. \_\_\_\_\_ a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes : I. T. et S. \_\_\_\_\_ sont ses débiteurs solidaires et lui doivent immédiat paiement de la somme de 14'100 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011. II. L'opposition totale formulée au commandement de payer de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de la Broye-Vully, notifiée le 10 janvier 2011 est nulle et non avenue, libre cours étant laissé à cet acte. III. L'opposition totale formulée au commandement de payer de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de la Broye-Vully, notifiée le 10 janvier 2011 est nulle et non avenue, libre cours étant laissé à cet acte. IV. La garantie locative constituée auprès de la Banque [...] sous compte n° [...] est entièrement libérée en faveur de F. \_\_\_\_\_.

#### **E. 9**

Par courrier du 11 juillet 2011, T. et S. \_\_\_\_\_ se sont déterminés sur la requête précitée. Ils allèguent qu'ils ont cherché une solution de relogement dès réception de la résiliation et qu'ils ont provisoirement emménagé chez la mère de S. \_\_\_\_\_ dans le courant du mois de novembre 2010, tout en cherchant un logement moins cher. Ils ont reloué dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011 un appartement qu'ils occupent depuis lors. En droit : 1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 126). S'agissant de prestations périodiques, elles doivent être capitalisées suivant la règle posée par l'art. 92 al. 2 CPC. L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, la décision attaquée a été rendue en procédure

sommaire, dans le cadre d'une requête à forme de l'art. 257 CPC (protection dans les cas clairs; Bohnet, Code de procédure civile commenté, n. 19 ad art. 257 CPC). Par sa décision, la Présidente du Tribunal des baux a rendu une décision d'irrecevabilité mettant fin au litige, à tout le moins sous l'angle des cas clairs, au sens de l'art. 308 al. 1 CPC. Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales supérieures à 10'000 fr., l'appel est formellement recevable. 2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir de cognition. Il 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 n'est ainsi pas liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2396, p. 435). Elle peut revoir librement les constatations des faits et l'appréciation des preuves de la décision de première instance (Hohl, *ibidem*, n. 2399, p. 435). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JT 2011 III 43 et les références citées). 3. L'appelant invoque une violation du droit d'être entendu dès lors qu'il n'aurait pas été en mesure de répliquer, ou de discuter la réponse des intimés lors d'une audience du juge de paix. a) La procédure sommaire est introduite par une requête (art. 252 CPC). 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). A moins que la loi n'en dispose autrement, le tribunal peut renoncer aux débats et statuer sur pièces (art. 256 al. 1 CPC). La renonciation aux débats ne se justifie que lorsque l'occasion a été donnée à la partie défenderesse de prendre position par écrit sur la requête et que des débats se révèlent superflus (Bohnet, *op. cit.*, n. 2 ad art. 256 CPC). Les parties doivent être informées à l'avance de la décision de renoncer aux débats de telle manière qu'elles puissent déposer d'éventuels titres supplémentaires et compléter leurs allégués; elles doivent disposer du temps nécessaire pour se prononcer sur tout document ou prise de position (Bohnet, *op. cit.*, n. 3 ad art. 256 CPC). Sauf si la loi impose la tenue d'une audience (p. ex. : art 273 CPC, art. 168, 171, 294 et 304 LP), le choix de la procédure orale ou écrite relève de l'appréciation du juge (Kaufmann, Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) Kommentar, Zurich 2011 [ci-après : DIKE Komm-ZPO], n.

### **E. 13**

ad. art. 253 CPC) et se fait en principe à réception de la requête (Mazan, Basler Kommentar, n. 13 ad art. 253 CPC; Kaufmann, *op. cit.*, n. 4 ad art. 253 CPC), même si le juge conserve la faculté d'ordonner des débats après la réception de la détermination écrite (Kaufmann, *op. cit.*, n. 4 ad art. 256 CPC). Le requérant doit compter sur le fait que sa requête soit suivie d'une procédure écrite plutôt qu'orale, de sorte qu'il n'aura en principe plus la possibilité de compléter ses moyens (Jent-Sorensen, Kurzkommentar ZPO : Schweizerische Zivilprozessordnung, Basel 2010, n. 5 ad art. 253 CPC). En l'espèce, il apparaît qu'à réception de la requête, la Présidente du Tribunal des baux l'a notifiée aux intimés, avec un délai pour se déterminer. Ceux-ci ont déposé une réponse le 11 juillet 2011, réponse communiquée à l'appelant sans autre commentaire. Le 27 juillet 2011, la Présidente du Tribunal des baux a rendu sa décision de refus d'entrée en matière, sans audience, ni fixation d'un délai de réplique. En fixant un délai de détermination, le premier juge a démontré qu'il renonçait en principe à des débats oraux et qu'il choisissait la voie de la procédure écrite, de sorte qu'il n'avait dès lors pas à informer les parties qu'il renonçait à de

tels débats après réception de ces déterminations. L'information de la décision de renoncer aux débats résulte ainsi suffisamment de la fixation d'un délai pour le dépôt de déterminations écrites, sans qu'il soit nécessaire qu'elle soit renouvelée après coup. b) En règle générale, il n'y a pas de double échange d'écritures en procédure sommaire (Chevalier, *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung* [ci-après : ZPO-Komm.], Zurich 2010, n. 11 ss ad art 253 CPC; Jent-Sorensen, op. cit., n. 5 ad art. 252 CPC; Mazan, op. cit., n. 15 ad art. 253 CPC). Le requérant a cependant le droit de prendre position sur les arguments du défendeur en vertu de son droit de réplique découlant des art. 6 CEDH (Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950; RS 0.101) et 29 al. 2 Cst (Constitution fédérale du 18 avril 1999, RS 101; Bohnet, op. cit., n. 9 ad. art. 243 CPC). Lorsque le droit de procédure prévoit, comme en l'espèce, un seul échange d'écritures, l'autorité peut se limiter à transmettre pour information les écritures des parties, sans renvoyer formellement le destinataire à son droit de réplique. Si celui-ci ne réagit pas dans un délai approprié, l'autorité peut admettre qu'il a renoncé à son droit de réplique (ATF 133 I 98; ATF 132 I 42). Ce droit de réplique découlant du droit d'être entendu existe également dans les causes soumises à la procédure sommaire. Le Tribunal fédéral a récemment jugé que le droit d'être entendu d'une partie était violé dans une affaire où celle-ci avait requis dans les quatre jours ouvrables la fixation d'un délai de réplique (TF 5A\_42/2011 du 21 mars 2011, RSPC 2011 p. 280). La doctrine admet qu'en procédure sommaire, où le délai de recours est réduit de 30 à 10 jours, le délai de réaction de la partie qui entend répliquer ne saurait être supérieur à dix jours (Jent-Sorensen, op. cit., n. 7 ad art. 253 CPC). En l'espèce, le Tribunal des baux a communiqué à l'appelant la détermination des intimés le 12 juillet 2011 avant de rendre sa décision de refus d'entrée en matière le 27 juillet 2011. L'appelant disposait donc d'un laps de temps suffisant pour réagir et adresser une écriture supplémentaire au premier juge s'il l'estimait utile à sa cause. Dans la mesure où la procédure sommaire prévoit un seul échange d'écritures, la transmission pour information des écritures des intimés au requérant était suffisante et impliquait pour l'appelant la responsabilité et la faculté de répliquer. Mal fondé, le grief de la violation du droit d'être entendu doit dès lors être rejeté. 4. L'appelant invoque une violation de l'art 257 CPC (protection dans les cas clairs). Il soutient que les conditions d'application de la procédure sommaire sont remplies et que le premier juge devait accorder la protection. a) Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Les conditions de l'art. 257 CPC sont cumulatives. De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, in FF 2006 p. 6959; Meier, *Schweizerisches Zivilprozessrecht*, Zurich 2010, pp. 374-375), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (Sutter-Somm/Lötscher, ZPO-Komm., n. 5 ad art. 257 CPC; Gösku, DIKE Komm-ZPO, n. 8 ad art. 257 CPC), d'autres moyens de preuve (audition de témoins amenés directement par les parties ou brève vision locale) n'étant cependant pas exclus (Bohnet, op. cit., n. 11 ad art. 257 CPC; Grolimund/Staehelin/Staehelin, *Zivilprozessrecht*, Zurich 2008, n. 54, p. 357). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses 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 (Sutter-Somm/Lötscher, op. cit.,

n. 7 ad art. 257 CPC). Ce n'est dès lors que si le défendeur fait valoir des moyens – objections ou exceptions – qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexe, que la protection doit être refusée (Bohnet, op. cit., n. 12 ad art. 257 CPC). 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. On considère par ailleurs que la situation juridique est claire 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).

b) En l'espèce, il apparaît que l'état de fait n'est pas aussi clair que le soutient l'appelant. Le contrat de bail a été résilié le 15 septembre 2010 pour le 31 octobre 2010. Dans sa requête du 17 juin 2011, l'appelant soutient que les intimés n'ont pas libéré l'appartement à la date précitée et qu'un état des lieux n'a pu être effectué que le 24 février 2011 en l'absence de ceux-ci. Or, les défendeurs et intimés ont produit à l'appui de leur détermination devant le premier juge une attestation de la mère de S. \_\_\_\_\_ confirmant avoir hébergé les défendeurs dès le 18 novembre 2010 et jusqu'au 31 décembre 2010. Ceux-ci ont également produit un bail à loyer signé le 20 décembre 2010 pour un appartement à [...], bail débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Enfin, dans un courrier du 27 janvier 2011 adressé à [...], ils expliquaient avoir quitté l'habitation litigieuse "à fin novembre 2010". Par ces pièces, les défendeurs ont donc rendu vraisemblables leurs objections formulées à l'encontre de la réclamation du demandeur à hauteur de 11'750 fr. pour "Indemnités pour occupation illicite du 1<sup>er</sup> novembre 2010 au 31 mars 2011 pour le même objet, à raison de 2'350 fr. par mois". Que les défendeurs aient tout de même fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion le 13 janvier 2011 ou qu'ils n'aient pas informé le demandeur de leur départ de manière conforme au droit ne saurait renverser les objections soulevées par les locataires, qui ont d'ailleurs donné des explications sur ces arguments dans leur détermination du 7 septembre 2011. En l'état, l'état de fait est litigieux et les défendeurs et intimés ont rendu suffisamment vraisemblables leurs objections pour que la procédure de l'article 257 CPC ne puisse être appliquée. Quant à la situation juridique, s'il n'est pas contesté qu'une indemnité pour occupation illicite des locaux peut être réclamée au locataire en demeure, il n'en reste pas moins que cette indemnité est conditionnée au fait que le bailleur doit avoir fait diligence pour relouer le logement et ainsi limiter au maximum son préjudice. Cette démonstration est à la charge du bailleur (ATF 127 III 548 c. 5 et 6; Lachat, Le bail à loyer, 2008, pp. 673-674). En l'espèce, l'analyse juridique que l'on peut faire de cette condition, mise en lien avec la situation de fait évoquée plus haut, n'est pas évidente, de sorte que l'on ne saurait considérer que la deuxième condition d'application de l'art. 257 CPC, à savoir une situation juridique claire, est remplie. Le premier juge n'a ainsi pas violé l'article 257 CPC en refusant l'application de cette procédure et le moyen doit être rejeté.

5. En conclusion, l'appel doit être rejeté et la décision du 27 juillet 2011 confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 741 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]). L'appelant, qui succombe, doit supporter les frais judiciaires (art. 95 et 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens aux intimés, qui ont procédé sans l'assistance d'un mandataire (art. 95 al. 3 let. b TFJC).