

VD_FINDINFO HC / 2011 / 620 vom 8. November 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-11-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___620

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 620 du 8 novembre 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 620 del 8 novembre 2011

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, BAIL À LOYER, PROCÉDURE SOMMAIRE, DÉFAUT{CONTUMACE}, NOUVEAU MOYEN DE FAIT, MAXIME INQUISITOIRE, MAXIME DES DÉBATS, CONTRAIRE AUX PIÈCES, CONSTATATION DES FAITS, DOUTE | 219 CPC (CH), 229 CPC (CH), 257 al. 1 let. a CPC (CH), 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers et de solde de charges. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut 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 (JT 2011 III 83; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), la valeur litigieuse excède 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). b) Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC), sinon de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, l'intimé a déposé une requête selon la procédure en cas clair de l'art. 257 CPC, soumise à la procédure sommaire (art. 248 let. b CPC) et le premier juge a appliqué cette procédure, de sorte que le délai d'appel est de dix jours. Interjeté en temps utile, l'appel est ainsi recevable.

E. 2

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1249). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, 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, tome II, 2 e éd., 2010, n° 2399, p. 435). 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, 2010, n. 1 ad art. 311 ZPO, p. 1489, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

E. 3

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). Le Tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut être appliquée (art. 257 al. 3 CPC). La doctrine a précisé que l'état fait n'est pas litigieux lorsqu'il est incontesté, c'est-à-dire qu'il n'est pas remis en cause par le défendeur. Toutefois, l'on ne peut déduire une absence de contestation du simple défaut du défendeur, puisque l'art. 223 CPC prévoit en procédure ordinaire qu'à défaut de réponse malgré un bref délai supplémentaire fixé par le tribunal, ce dernier rend la décision finale si la cause est en état d'être jugée et, à défaut, cite les parties aux débats principaux (Bohnet, CPC commenté, 2011, n. 7 ad art. 257 CPC, p. 1007). De même, la condition de l'art. 257 al. 1 let. a CPC n'est pas remplie lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté (Göksu, Dike Kommentar ZPO, n. 7 ad art. 257 CPC, p. 1497) b) Selon l'art. 247 al. 2 let. a CPC, figurant dans le titre relatif à la procédure simplifiée, le tribunal établit les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC, soit en particulier dans les litiges portant sur des baux à loyer en ce qui concerne la protection contre les congés (art. 243 al. 2 let. c CPC). L'art. 255 CPC, figurant dans le titre relatif à la procédure sommaire, indique que le tribunal établit les faits d'office en matière de faillite et de concordat (let. a) et dans les procédures relevant de la juridiction gracieuse (let. b). La doctrine a déduit de ces deux dispositions que la maxime inquisitoriale ne s'applique pas à la protection en matière de cas clairs dans les litiges relevant du droit du bail à loyer (Sutter-Somm/Lötscher, op. cit., n. 8 ad art. 257 CPC, p. 1469; Bohnet, op. cit., n. 22 ad art. 257 CPC, p. 1009 et référence; Göksu, op. cit., n. 18 ad art. 257 CPC, p. 1500; Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, pp. 164 et 172) c) En l'espèce la teneur du contrat de bail, qui désigne l'appelant comme locataire. est contredite par l'attestation du contrôle des habitants de Lausanne indiquant une autre adresse que celle mentionnée sur le bail et un départ de Suisse le 5 novembre 2010. L'intimée n'a pas répondu à la demande de déterminations du premier juge au sujet de cette contradiction. Dans ces circonstances, l'on ne peut considérer que l'état de fait n'est pas litigieux au sens de l'art. 257 CPC, même si l'appelant n'a pas valablement procédé en première instance, vu la doctrine susmentionnée. Il n'y a dès lors pas lieu d'entrer en matière sur la requête d'expulsion selon la procédure de protection dans les cas clairs en application de l'art. 257 al. 3 CPC. L'appel doit en conséquence être admis, étant précisé que la présente décision ne met pas nécessairement un terme à l'affaire, l'intimée pouvant, si elle souhaite poursuivre la procédure, déposer une demande ordinaire devant la commission de conciliation en matière de bail à loyer compétente (art. 197 et 200 CPC).

E. 4

Vu l'admission de l'appel, les frais de première instance doivent être mis à la charge de l'intimée (art. 106 al. 1 CPC).

E. 5

En conclusion, l'appel doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens qu'il n'est pas entré en matière sur la requête d'expulsion selon la procédure de protection dans les cas clairs, les frais de première instance étant mis à la charge de l'intimée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'intimée, vu l'issue de l'appel (art. 106 al. 1 CPC), l'intimée étant tenue de rembourser à l'appelant son avance de frais (art. 111 al. 2 CPC).

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