

VD_FINDINFO HC / 2012 / 123 vom 22. Februar 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-02-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___123

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 123 du 22 février 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 123 del 22 febbraio 2012

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, PROCÉDURE SOMMAIRE | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 257 al. 1 let. a CPC (CH), 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 4

a) Dans un second moyen, les appelants contestent l'application de la procédure des cas clairs de l'art. 257 CPC au présent litige, au motif qu'il existerait un doute sur la validité des résiliations du 15 août 2011. b) A teneur de l'art. 257 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 et que la situation juridique est claire. La procédure du cas clair 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 lorsque les conditions en sont remplies. 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, notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces, d'autres moyens de preuve (audition de témoins amenés directement par les parties ou brève vision locale) n'étant cependant pas exclus. 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. 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. 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 (sur le tout : JT 2011 III 146 c. 5b/aa et les réf. citées). Si l'expulsion pour défaut de paiement de loyer au sens de l'art. 257d CO relève en principe de la procédure simplifiée, rien ne s'oppose à ce qu'il soit procédé selon la procédure de cas clair lorsque les conditions légales en sont remplies. Si les conditions de l'expulsion sont remplies, le juge 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. Lorsque le locataire saisit parallèlement la commission de conciliation en contestation du congé, mais que les motifs invoqués à l'appui de la demande d'annulation du congé sont dénués de fondement,

le juge de l'expulsion pourra faire application de l'art. 257 CPC. Certes, selon une partie de la doctrine, il n'y a pas cas clair lorsque la demande d'expulsion est déposée alors que, préalablement, le congé a été ou pourrait être contesté. Cette approche, trop restrictive, doit toutefois être rejetée. La seule contestation du congé devant l'autorité de conciliation ne saurait impliquer un examen plus restrictif de la notion de cas clair (sur le tout : JT 2011 III 146 c. 5b/aa et les réf. citées ; également Bohnet, Expulsion par la voie du cas clair (5A_645/2011), Newsletter bail.ch février 2012). c) En l'espèce, les éléments de fait nécessaires à l'examen de la question dont était saisi le juge de paix étaient tout à fait clairs. Il s'agissait de déterminer si la procédure de mise en demeure avait bien été respectée dans ses exigences de forme et s'il subsistait bien un arriéré de loyer. Ces questions pouvaient être résolues facilement sur la base des pièces produites. On relèvera d'ailleurs que les appelants ne soutiennent pas avoir versé l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire qui leur avait été imparti. Au contraire, s'ils déclarent faire preuve de bonne volonté, ils admettent dans leur appel que l'arriéré de loyer est toujours d'actualité. Quant aux moyens développés par les appelants dans leur requête de conciliation du 16 août 2011, ils étaient manifestement dénués de toute chance de succès. Il en découle que c'est à bon escient que le premier juge a considéré que les conditions d'application de la procédure pour cas clair au sens de l'art. 257 CPC, qui fonde sa compétence (cf. art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ [Code de droit privé judiciaire du 12 janvier 2010, RSV 211.02]), étaient réalisées. Mal fondé, le moyen doit être rejeté.

E. 5

En conclusion, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance confirmée. Vu l'effet suspensif légal conféré à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai aux locataires pour libérer l'appartement et les places de parc qu'ils occupent, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 748 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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