

## **VD\_FINDINFO HC / 2014 / 519 vom 30. Juni 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-06-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_519](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___519)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 519 du 30 juin 2014

IT: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 519 del 30 giugno 2014

### **Regeste**

CAS CLAIR, EXPULSION DE LOCATAIRE | 257 CO, 257d CO, 257 al. 1 CPC (CH)

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) L'art. 308 al. 1 et 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales et incidentes de première instance pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins. Lorsque l'appel porte sur le bien-fondé de la mesure d'expulsion, la valeur litigieuse est calculée selon le droit fédéral et est égale au moins à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (Lachat, *Le bail à loyer*, 2 e éd., 2008, pp. 749 ss ; JT 2011 III 43 ; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1). A teneur de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être introduit par un acte écrit et motivé. L'appelant a ainsi le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels la décision attaquée doit être annulée et modifiée, par référence à l'un et/ou l'autre des motifs prévus à l'art. 310 CPC (TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011, in SJ 2012 I 131 c. 3; Jeandin, *CPC commenté*, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC, p. 1251). L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher les griefs par elle-même, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces au dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 c. 4.3.1 ; 140 III 86 c. 2). En l'espèce, la question de savoir si les conclusions en annulation, desquelles on comprend que l'appelante conteste notamment la résiliation de son bail, sont suffisantes au regard des exigences en la matière peut demeurer indéterminée au vu de l'issue du litige. Le litige porte sur la validité de la résiliation d'un bail, dont le loyer mensuel global est de 1'870 fr. par mois (1'690 + 180), donnée en application de l'art. 257d CO. En prenant la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse dépasse le montant de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. b) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, l'intimée a requis l'application de la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours. Interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt, l'appel est recevable.

#### **E. 2**

a) L'appel 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 peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43). b) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) 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 (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. 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 (TF 5A\_695/2012 du 20 mars 2013 c. 4.2.1 ; TF 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 c. 3.1, SJ 2013 I 311 ; JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées). c) En l'espèce, les pièces n° 1 et n° 2 produites par l'appelante relèvent de la procédure de première instance et sont recevables. Il en va de même des pièces n° 3, n° 4 et n° 5 qui figurent déjà au dossier de première instance, tout comme les pièces dont elle requiert la production en mains de la justice de paix (pièces n os

## **E. 6**

à 31), de sorte que cette requête est sans objet. Il sera tenu compte de ces pièces dans la mesure de leur utilité pour la présente procédure d'appel. 3. L'appelante fait valoir qu'aucune procédure de conciliation n'aurait eu lieu avant la requête d'expulsion déposée par l'intimée le 10 février 2014, ce qui violerait la loi dans les cas de congés donnés à la suite d'un retard de paiement de loyer. a) L'art. 198 let. a CPC dispose que la procédure de conciliation n'a pas lieu dans la procédure sommaire. Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies: l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). 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; JT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 I 123 c. 2.1.2; ATF 138 III 620 c. 5.1.2). Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves (ATF 138 III 620 c. 5.1.1). b) L'art. 257d CO dispose que lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, 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 sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4C.413/1996 du 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss.). c) Les deux conditions cumulatives pour admettre un cas clair ne concernent que la procédure stricto sensu de l'expulsion consécutive au non-paiement du loyer, au sens de l'art. 257 d CO, à l'exclusion de toute autre question de

fait ou de droit qui concernerait d'autres procédures auxquelles l'appelante se réfère, telle la procédure de mainlevée d'opposition évoquée (appel p. 2), les procédures l'ayant opposée à [...] SA et [...] (CACI du 27 septembre 2013/507, dont le recours au Tribunal Fédéral a été déclaré irrecevable dans l'arrêt 4A\_33/2014 du 18 février 2014) sur lesquelles il n'y a pas lieu de revenir en l'espèce ni sur la réquisition de production de pièces les concernant. Les griefs concernant ces questions, telle la constatation manifestement inexacte des faits, la violation du code pénal et de la CEDH, ne sont ainsi pas admissibles dans le cadre de la présente procédure. Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées. L'expulsion est même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 c. 3.2.1). Dans ce cas il n'y a pas place pour une procédure de conciliation (TF 4A\_485/2011 du

#### **E. 7**

novembre 2011 c. 3.1, SJ 2012 I 120). Si les conditions de l'expulsion sont remplies, le juge donnera 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, Procédure civile, tome II, 2 e éd., n. 1454, p. 263). Au demeurant, l'introduction par le locataire d'une requête de conciliation n'exclut nullement que le bailleur, de son côté, dépose une requête d'expulsion pour cas clair devant le juge de l'expulsion, à savoir le juge de paix, sans conciliation préalable (art. 198 let. a CPC), l'obligation de saisir l'autorité de conciliation selon l'art. 273c al. 1 CO valant pour tous les litiges, sauf en cas d'expulsion du locataire consécutive à une résiliation extraordinaire de bail (Conod, in CPra-Bail, n. 11 ad art. 273 CO). Dans un tel cas, la Commission de conciliation saisie par le locataire ne doit pas se dessaisir formellement de la cause, comme le prévoyait l'ancien art. 274g al. 3 CO aujourd'hui abrogé, mais la suspendre jusqu'à droit connu sur la requête d'expulsion (Colombini, note in JT 2011 III 85-86 ch. 4a et b; CACI 10 juillet 2012/325 ; Lachat, Procédure civile en matière de baux à loyer, Genève 2010, pp. 166 à 169 ; Bohnet, Le droit du bail en procédure civile suisse, in 16 e Séminaire de droit du bail, Zurich 2010, pp. 15-16). d) En l'espèce, au vu des principes énoncés ci-dessus, le grief de l'appelante doit être rejeté. En effet, les deux conditions cumulatives de l'art. 257 al. 1 CPC pour admettre l'existence d'un cas clair étaient remplies, l'appelante n'ayant pas rendu vraisemblables ses allégations dans le cadre de sa contestation de la résiliation de son bail. En particulier, elle admet explicitement qu'elle était en demeure quant au paiement des loyers en question, au vu de sa situation financière. En outre, l'absence de conciliation préalable ne porte pas à conséquence, puisqu'elle n'est pas obligatoire et que l'appelante ne prétend pas qu'elle se serait saisie de la Commission de conciliation en matière de bail, laquelle aurait de toute manière suspendu la cause jusqu'à droit connu sur la requête d'expulsion déposée par l'intimée. Enfin, comme cela a déjà été indiqué ci-dessus, les autres éléments évoqués par l'appelante – notamment en relation avec sa situation financière – sont sans pertinence s'agissant de la présente procédure. 4. L'appelante fait encore valoir que la juge de paix aurait dû se récuser, compte tenu de son éventuel lien de famille avec l'expert-comptable diplômé qui aurait, selon elle, procédé à une estimation non conforme à la loi des sociétés [...] SA et [...] SA au 31 décembre 2001. Le prétendu lien de famille entre la juge de paix et l'expert-comptable qui porteraient le même nom de famille, à supposer avéré, ne concerne cependant en aucun cas la présente procédure d'expulsion en

cas clair. En outre, le motif de récusation que fait valoir l'appelante, à savoir la (co)responsabilité de la justice de paix quant à sa situation financière qu'elle qualifie de grave, ne constitue pas un motif de récusation à l'endroit du premier juge. Manifestement infondé, ce grief doit être rejeté. 5. a) En conclusion, l'appel doit, dans la mesure où il est recevable, être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif accordé à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. b) L'appel étant dépourvu de chances de succès, la demande d'assistance judiciaire partielle portant sur la dispense des frais judiciaires, déposée par J. \_\_\_\_\_, doit également être rejetée (art. 117 let. b CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront dès lors mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens.

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