

# VD\_FINDINFO HC / 2023 / 315 vom 22. Mai 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-05-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2023\\_\\_\\_315](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2023___315)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2023 / 315 du 22 mai 2023

IT: VD\_FINDINFO HC / 2023 / 315 del 22 maggio 2023

## Regeste

CAS CLAIR, PROCÉDURE SOMMAIRE, EXPULSION DE LOCATAIRE, DROIT D'ÊTRE ENTENDU | 257d CO, 243 al. 2 let. c CPC (CH), 248 CPC (CH), 257 CPC (CH), 69 al. 1 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235). Si la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée ; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire selon l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur correspondra en principe au montant du loyer pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235). Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en protection des cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

### E. 1.2

En l'espèce, dans la mesure où l'appelante conteste la résiliation des contrats de bail du 10 août 2012, la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'appel a en outre été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Il est donc recevable.

### E. 2

e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 4D\_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 25 novembre

2020/540 consid. 2). L'art. 317 al. 1 CPC s'applique toutefois pleinement au locataire qui a été attrait en première instance, par la requête en cas clair du bailleur (cf. TF 4A\_470/2022 du

#### **E. 4**

L'appelante, qui invoque une violation de l'art. 69 al. 1 CPC, fait valoir qu'elle ne disposait manifestement pas des connaissances de base et des notions juridiques qui lui étaient indispensables pour assurer la défense de ses intérêts, de sorte que le premier juge aurait dû lui désigner un représentant. Elle ajoute que sa situation de dénuement serait incontestable et invoque à nouveau le principe de l'égalité des armes.

#### **E. 4.1**

Selon l'art. 69 al. 1 CPC, si une partie est manifestement incapable de procéder elle-même, le tribunal peut l'inviter à commettre un représentant ; si la partie ne donne pas suite à cette injonction dans le délai imparti, le tribunal en désigne un. L'incapacité de procéder visée par l'art. 69 al. 1 CPC doit être manifeste et suppose que le justiciable se trouve dans l'incapacité totale de procéder sans l'assistance d'un avocat, de sorte que cette disposition doit être appliquée de manière restrictive (TF 6B\_742/2014 du 22 juin 2015 consid. 2.1 ; TF 6B\_1030/2014 du 12 mars 2015 consid. 1.1, relatifs à l'art. 41 LTF [loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110]). Lorsque le tribunal constate l'incapacité manifeste, il dispose encore d'une marge d'appréciation quant à l'opportunité de mettre en œuvre l'art. 69 al. 1 CPC (TF 5A\_504/2018 du 25 juin 2018 consid. 3.1 ; TF 5A\_541/2015 du 14 janvier 2016 consid. 4.1, RSPC 2016 p. 223, note Ecklin). Il n'y a pas lieu d'admettre facilement qu'un plaideur est manifestement incapable de procéder. En principe chaque partie est responsable de faire en sorte que ses écritures soient conformes aux exigences légales (TF 5A\_712/2017 du 30 janvier 2018 consid. 5.2). Lorsque l'écriture de l'intéressé est structurée et contient des conclusions et une motivation compréhensible, les conditions pour admettre une incapacité de procéder ne sont pas réalisées (TF 5A\_618/2015 du 2 mars 2016 consid. 6.7 ; TF 4A\_45/2014 du 19 mai 2014 consid. 2.2.1, RSPC 2014 p. 421). Lorsqu'une partie dépose elle-même un mémoire d'appel, même dépourvu de conclusions explicites et dont la recevabilité est douteuse pour cette raison, elle n'apparaît pas totalement incapable de procéder, de sorte que l'art. 69 al. 1 CPC n'est pas applicable (cf. TF 5A\_541/2015 du 14 janvier 2016 consid. 4.3). La partie ne saurait ainsi, en se prévalant de l'art. 69 CPC, se sous-traire au devoir de chercher elle-même un avocat prêt à la représenter, à déposer si nécessaire une requête d'assistance judiciaire et à procéder (TF 5A\_483/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.2).

#### **E. 4.1.2**

; TF 4A\_550/2020 du 2 novembre 2020 consid. 5.1). Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit pro-noncer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les références citées ; TF 4A\_376/2021 du

#### **E. 4.2**

En l'espèce, l'appelante a, par courrier du 10 novembre 2022, demandé rapidement une prolongation du délai pour se déterminer sur la requête de l'intimé, en expliquant sa situation. Si elle n'a ensuite pas respecté le délai au 15 décembre 2022, il n'en demeure pas moins que, dans ses écritures, elle s'est exprimée de manière claire et compréhensible. De

plus, après la résiliation des contrats de bail, l'intéressée a saisi la commission de conciliation. Ainsi, force est de constater que l'appelante n'est pas manifestement incapable de procéder par elle-même. Dans ces circonstances, le premier juge n'avait pas à lui désigner un représentant. Le fait que la partie adverse ait été assistée d'un conseil n'y change rien, dès lors que cela n'avait aucune conséquence sur la manière dont elle devait procéder. Le grief est donc infondé.

## **E. 5**

L'appelante considère que les conditions de la procédure en protection des cas clairs ne seraient pas réalisées. Elle relève que les précédents griefs qu'elle a invoqués démontreraient qu'elle n'aurait pas pu s'exprimer sur les faits de la cause et faire valoir ses moyens et qu'au regard de la jurisprudence, elle serait dans l'impossibilité d'invoquer des faits nouveaux ou produire des pièces nouvelles dans le cadre du présent appel, alors qu'elle aurait à faire valoir un certain nombre de faits et de moyens susceptibles d'influer sur le sort de la cause.

### **E. 5.1.1**

La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la référence citée ; TF 4A\_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1). En application de 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 pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC). Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve doit être rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance (Glaubhaftmachen) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziiert und schlüssig), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure pour les cas clairs est exclue et la requête irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les références citées ; TF 4A\_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.1.1). Fait partie de ces exceptions celle de compensation. Il faut alors et il suffit qu'elle parvienne à ébranler la conviction du juge quant au bien-fondé de la requête (TF 4A\_142/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A\_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1 ; TF 4A\_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A\_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce, ce qui est notamment le

cas lorsqu'il doit statuer sur la bonne foi (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A\_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.

### **E. 5.1.2**

Lorsque le bailleur intente une action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO selon la procédure en protection des cas clairs (art. 257 CPC), le tribunal doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO). En effet, l'expulsion du locataire présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (cf. not. art. 267 al. 1 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle, soit notamment aux conditions de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 in fine ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine).

### **E. 5.2**

En l'espèce, l'appelante, qui se contente d'indiquer qu'elle ne pouvait faire valoir un certain nombre de faits et de moyens susceptibles d'influer sur le sort de la cause que devant l'autorité de première instance, n'explique pas les raisons pour lesquelles les conditions permettant l'application de la procédure en protection des cas clairs au sens de l'art. 257 CPC ne seraient pas réalisées. Elle ne fournit en effet aucune précision, mis à part le fait qu'elle estime qu'elle ne peut plus invoquer ses moyens en deuxième instance. De plus, en l'état du dossier, on peine à voir quelle serait la nature des moyens que l'appelante souhaite invoquer. Celle-ci n'a en effet contesté dans aucune de ses écritures le fait qu'elle n'avait pas payé l'intégralité des loyers réclamés par l'intimé. Dans ces conditions, l'intéressée ne parvient pas à établir que les conditions permettant l'application de l'art. 257 CPC ne seraient pas réalisées. Pour le reste, et dès lors qu'elle invoque en substance à nouveau la violation de son droit d'être entendue, il n'y a pas lieu de réexaminer si le premier juge l'a empêchée de faire valoir ses moyens de fait et de droit devant ce dernier. On peut encore ajouter que l'appelante se trompe lorsqu'elle estime qu'elle n'a pas la possibilité de faire valoir des faits et des moyens de preuve nouveaux devant l'autorité d'appel, dans la mesure où, comme on l'a vu, l'art. 317 al. 1 CPC s'applique pleinement au locataire qui a été attrait en première instance par la requête en cas clair du bailleur (cf. consid. 2 supra). Ainsi, c'est à juste titre que le premier juge a rendu son ordonnance dans le cadre de la procédure en protection des cas clairs. 6. L'appelante fait valoir que les conclusions formulées par l'intimé dans sa requête du 17 octobre 2022 ne contiendraient pas l'adresse et la localisation des objets des contrats de bail et que ce serait de manière contraire à la jurisprudence que le premier juge les a mentionnés, dans le dispositif de l'ordonnance entreprise. Elle ajoute que les conclusions I et II de l'intimé sont des conclusions constatatoires. Elle invoque en particulier l'ATF 137 III 617 et l'ATF 141 III 23 et relève que les conclusions d'une requête doivent être rédigées de manière claire et précise afin qu'elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif en cas d'admission de celles-ci. Elle indique encore que dans le cadre d'une procédure en protection des cas clairs, les conclusions devraient être admises dans leur intégralité, sous peine d'irrecevabilité de la requête. 6.1 Dans sa requête du 17 octobre 2022, l'intimé a pris quatre conclusions, à savoir que la résiliation extraordinaire du bail de l'appartement n° [...] notifiée à la locataire au sens des dispositions de l'art. 257d CO pour le 30 septembre 2022 est valable et efficace (I), que la résiliation extraordinaire du bail des deux places de parc intérieures doubles n os [...] notifiée à la locataire au sens des

dispositions de l'art. 257d CO pour le 30 septembre 2022 est valable et efficace (II), qu'en conséquence, ordre est donné à la locataire de libérer les lieux de tout occupant et de tout bien lui appartenant (II [ recte : III]) et qu'à défaut de départ à cette date, l'huissier de la Justice de Paix du district de Nyon est chargé de procéder à l'exécution forcée de cette décision, au besoin avec l'aide des agents de la force publique et par ouverture forcée, conformément aux dispositions de l'art. 337 CPC (III [ recte : IIIbis]).

6.1.1 Avec l'appelant, on relève tout d'abord que les conclusions I et II pré-citées peuvent être considérées comme étant des conclusions constatatoires, dès lors qu'elles tendent au constat de la validité de la résiliation extraordinaire des contrats de bail concernés. Elles ne sont par ailleurs pas de la compétence du premier juge et celui-ci, qui s'est limité à ordonner l'expulsion de l'appelante (chiffres I à III), n'y a pas fait droit (cf. chiffre VII). Il convient ensuite d'examiner la question de savoir si la requête du 17 octobre 2022 devrait être déclarée irrecevable, parce que les conclusions prises par l'intimé dans sa requête ne pouvaient pas être admises dans leur intégralité. L'ATF 141 III 23, sur lequel se fonde l'appelante, n'est pas applicable à la présente cause. Il porte sur une action tendant à la restitution de documents à l'employeur après la fin des rapports de travail, basée sur l'art. 339a CO. Dans cette affaire, certains documents avaient été remis à la partie en cause après la fin du contrat de travail et ne faisaient donc pas l'objet de cette obligation. Dans la mesure où les allégués du demandeur concernaient indistinctement des documents remis avant et après la fin des rapports de travail, le Tribunal fédéral a estimé que la situation de fait et la situation juridique n'étaient pas claires et que, dans un tel cas, il n'appartenait pas au tribunal de faire le tri entre ce qui pourrait être admis et ce qui devrait être rejeté. Il en a conclu que la requête en protection des cas clairs déposée par l'employeur était irrecevable. Il apparaît ainsi que c'est parce que l'état de fait n'était pas clair que les conclusions du demandeur ne pouvaient, au mieux, être que partiellement admises et que cela justifiait l'irrecevabilité de la requête. Or, il n'en va pas de même lorsque, comme dans le cas d'espèce, l'état de fait est parfaitement clair et justifie l'admission de deux des conclusions prises (III et IIIbis), alors que les deux autres sont clairement irrecevables. Déclarer pour cette raison la requête du 17 octobre 2022 irrecevable dans son intégralité relèverait du formalisme excessif. Le grief de l'appelante est donc infondé.

6.1.2 Il reste à examiner si la conclusion III de l'intimé tendant à ce qu'ordre soit donné à l'appelante de libérer les lieux de tout bien lui appartenant est rédigée de manière suffisamment précise pour être admise. On relève que l'ATF 137 III 617 concerne en réalité la procédure d'appel, mais il rappelle une règle générale de procédure, de sorte qu'on peut se fonder sur celui-ci.

6.1.2.1 A l'instar de l'acte introductif d'instance, l'acte d'appel doit contenir des conclusions au fond. Il faut donc que l'appelant explicite dans quelle mesure la décision attaquée doit être modifiée ou annulée (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, JdT 2014 II 187 ; TF 5A\_645/2021 du 2 février 2022 consid. 3.2), ses conclusions pouvant être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel. Les conclusions doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 consid. 4.3 et 6.1 ; TF 4A\_207/2019 du 17 août 2020 consid. 3.2 ; TF 5A\_775/2018 du 15 avril 2019 consid. 3.4). Cette exigence découle notamment du principe de disposition (TF 4A\_428/2018 du 29 août 2019 consid. 4.2.1 et les références citées). Le juge ne pouvant statuer ultra ou extra petita, il doit connaître exactement les limites dans lesquelles s'inscrira le dispositif du jugement ; si le juge est lié par les conclusions des parties, encore faut-il préciser qu'il peut être amené à statuer sur la base de conclusions implicites (TF 4A\_428/2018 du 29 août 2019 consid. 4.2.1 et les références citées). Par ailleurs, il

incombe au juge d'interpréter les conclusions selon les règles de la bonne foi (cf. TF 5A\_408/2016 du 21 juillet 2017 consid. 4.2, RSPC 2017 p. 499 ; TF 5A\_357/2016 du 12 avril 2017 consid. 4.3). 6.1.2.2 En l'espèce, les conclusions III et IIIbis formulées par l'intimé dans sa requête du 17 octobre 2022 ne précisent certes pas quels sont « les lieux » et « les biens » lui appartenant, ni l'adresse de ceux-ci. Cependant, les objets en question, à savoir l'appartement n° [...] et les places de parc intérieures n° [...] sont mentionnés dans les conclusions I et II de cette requête. L'adresse de ces objets figure quant à elle dans l'intitulé de la demande, sous la rubrique « objets ». De plus, ces éléments sont décrits de manière précise dans les allégués de la requête. Dans ces conditions, les conclusions peuvent aisément être interprétées à la lumière de la motivation de l'acte introductif d'instance et sont suffisamment précises pour figurer dans le dispositif d'une décision. Le premier juge, qui doit interpréter les conclusions selon les règles de la bonne foi, pouvait ainsi rendre son ordonnance sans aucun risque d'ordonner plus ou autre chose que ce qui était demandé par l'intimé et sans concevoir aucun doute à ce sujet. En réalité, comme pour le moyen précédent, rejeter la requête pour ce motif, relèverait du formalisme excessif. Ainsi, c'est à juste titre que le premier juge a statué sur les conclusions III et IIIbis de la requête du 17 octobre 2022.

#### **E. 7**

En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu en raison de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à la locataire un nouveau délai à cet effet. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

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