

VD_FINDINFO HC / 2025 / 836 vom 30. Oktober 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-10-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2025___836

FR: VD_FINDINFO HC / 2025 / 836 du 30 octobre 2025

IT: VD_FINDINFO HC / 2025 / 836 del 30 ottobre 2025

Regeste

BAIL À LOYER, CONGÉ{TEMPS LIBRE}, JOUR FÉRIÉ, RÉSILIATION, COMPENSATION DE CRÉANCES | 38 CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC), soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]). En procédure de protection des cas clairs, lorsque le litige porte uniquement sur la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond au retard dans la restitution de l'objet loué causé par le recours à la procédure sommaire d'expulsion, 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 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 1). Lorsque la validité de la résiliation est également contestée, la valeur litigieuse 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, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 précité consid. 1.2.2.3).

E. 1.2

En l'espèce, les appelants contestent l'expulsion prononcée ainsi que la validité de la résiliation du bail, de sorte que la valeur litigieuse est de 27'108 fr. (36 mois x 753 fr.), si bien que la voie de l'appel est ouverte. L'ordonnance entreprise indiquait à tort que le recours au sens des art. 319 et suivants CPC était ouverte. Or, pour les raisons exposées ci-dessus et compte tenu de la valeur litigieuse, la cause échappait à la compétence de la Chambre des recours civile et a dès lors été transmise à la Cour de céans (art. 52 al. 2 CPC). Par ailleurs, la décision entreprise ayant été rendue en procédure sommaire (puisqu'en procédure de cas clair ; art. 248 let. b CPC), l'acte a été valablement déposé dans le délai de dix jours pour l'introduction de l'appel (art. 143 al. 1bis et 314 al. 1 CPC).

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices

manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

E. 3.1

Les appelants invoquent tout d'abord que les avis comminatoires (signés par [...]) et les résiliations (signées par [...]) n'auraient pas été valables, les personnes physiques les ayant signés ne pouvant pas valablement le faire et engager l'intimée.

E. 3.2

Aux termes de l'art. 32 al. 1 CO, les droits et obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté. Les effets de la représentation ne naissent que si le représentant a manifesté, expressément ou tacitement (cf. art. 32 al. 2 CO), sa volonté d'agir au nom d'autrui et s'il dispose du pouvoir de représentation, c'est-à-dire s'il est habilité à faire naître des droits et des obligations directement en faveur et à la charge du représenté (ATF 126 III 59 consid. 1b et réf. cit., JdT 2001 I 144 ; TF 4A_487/2018 du 30 janvier 2019 consid. 5.2.1 ; TF 4A_378/2016 du 11 janvier 2017 consid. 3.2.3.1). Ainsi, deux conditions doivent être réunies pour que l'acte accompli par le représentant lie le représenté selon l'art. 32 al. 1 et 2 CO : il faut, d'une part, que le représentant agisse au nom d'autrui et, d'autre part, qu'il dispose des pouvoirs nécessaires à cet effet (TF 4A_487/2018 précité consid. 5.2.1 ; TF 4A_473/2016 du 16 février 2017 consid. 3.1.2). Aux termes de l'art. 38 al. 1 CO, lorsqu'une personne contracte sans pouvoirs au nom d'un tiers, celui-ci ne devient créancier ou débiteur que s'il ratifie le contrat. Cette disposition peut aussi être appliquée par analogie aux organes d'une personne morale. La ratification au sens de cette disposition est une déclaration de volonté qui peut être adressée aussi bien à celui qui a pris la qualité de représentant qu'à la partie qui a contracté avec lui. Son contenu nécessaire est le contrat tel qu'il a été effectivement passé. Comme toute manifestation de volonté non soumise à une forme spéciale, la ratification peut être implicite, résulter d'actes concluants, voire de la passivité ou du silence du tiers pour lequel on a contracté. De ce point de vue, on appréciera l'attitude dudit tiers comme un homme de bonne foi l'aurait fait (ATF 146 III 37 consid. 7.1 ; ATF 131 III 511 consid. 3.1 ; ATF 124 I 355 consid. 5, JT 2003 110 ; TF 4A_115/2023 du 2 décembre 2024 consid. 8.3 ; 4D.15/2020 du 26 mai 2020 consid. 3.2).

E. 3.3

En l'occurrence, les appelants invoquent qu' [...] et [...] seraient au bénéfice de procurations de [...] qui les habiliteraient à représenter cette dernière « devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales ainsi qu' auprès des autorités de poursuite et des administrations, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, passer expédient, se désister, faire exécuter tous jugements, constituer avocat, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales,

requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance ». Selon les appelants, de telles procurations ne permettraient en revanche aucunement à leur bénéficiaire de représenter [...] dans le cadre des relations contractuelles, en particulier en matière de bail, de faire notifier des avis comminatoires ou de résilier des contrats. Le grief, formulé par des parties assistées, est téméraire. Selon l'extrait du procès-verbal de la séance du 14 décembre 2021 [...], celui-ci a autorisé [...] à plaider devant toutes les autorités judiciaires. En date du 31 mars 2022, la [...] – dûment représentée, ce que les appelants ne contestent pas – a donné la procuration précitée à [...], [...]. Elle a fait de même le 13 juin 2022 en faveur de [...]. Il semble difficile d'admettre que celui qui peut actionner en justice pour obtenir notamment l'expulsion d'un locataire ne puisse pas, précédemment – comme cela a été le cas –, mettre en demeure puis résilier le bail. Cette question peut toutefois rester ouverte. En effet, le 11 décembre 2024, par la requête d'expulsion, [...], représentée valablement par [...] vu les procurations précitées, a fait état de la mise en demeure des locataires puis des congés donnés et a requis l'expulsion desdits locataires. Ce faisant, elle a implicitement mais limpidelement ratifié les actes précités, ceux-ci durent-ils être considérés comme ne reposant pas sur des procurations suffisantes. Dans ces conditions, les mises en demeure et les congés sont valables et le grief des appelants infondé.

E. 4

Les appelants contestent ensuite que les conditions de la procédure en cas clairs aient été réunies.

E. 4.1.1

Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions – cumulatives (TF 4A_195/2023 précité, consid. 3.2.2) – suivantes sont réalisées : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1) ; le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et réf. cit., SJ 2013 I 283 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2).

E. 4.1.2

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 est 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 des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent pas être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A_69/2025 du 18 mars 2025 consid. 4 ; TF 4A_394/2024 du 18 septembre 2024 consid. 5.1). La situation juridique est quant à elle 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 ; ATF 138

III 123 consid. 2.1.2). 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 (ATF 144 III 462 ; ATF 141 III 23, loc. cit. ; TF 4A_69/2025, loc. cit. ; TF 4A_305/2024 du 11 juin 2024 consid. 4.1). Si le juge parvient à la conclusion que les conditions cumulatives posées par l'art. 257 CPC sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc pas obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 ; ATF 140 III 315 consid. 5 ; TF 4A_307/2024 du 6 août 2024 consid. 3.1.3).

E. 4.2

Dans la mesure où les appelants se fondent sur l'absence de pouvoir de représentation des signataires des mises en demeure et des congés, le grief ne peut qu'être écarté au vu de ce qui précède (cf. consid. 3.3 supra). Les appelants invoquent également la mauvaise foi de l'intimée, faisant valoir qu'elle n'aurait pas adressé les mises en demeure et congés à leur représentant. En effet, vu leur faible degré d'alphabétisation et leurs compétences lacunaires en français et en mécanismes administratifs, le fait de leur adresser une résiliation de bail alors même que les précédentes ont fait l'objet d'une contestation ne peut qu'être considéré comme un procédé déloyal. Une application analogique des principes décrits dans l'arrêt TF 1C_713/2024 du 5 mars 2025 s'imposerait. Les connaissances ou ignorances des appelants ne sont pas constatées par les appelants et leur conseil ne fait aucune référence à un quelconque élément de preuve qui les établirait. Ces faits sont irrecevables. Au demeurant, si on devait soutenir que l'intimée était de mauvaise foi, encore eut-il fallu qu'elle ait conscience de ces prétendues lacunes. Les appelants sont toutefois silencieux sur ce point, de sorte qu'on ne saurait retenir la mauvaise foi de l'intimée, la bonne foi étant présumée, comme le soulignent les appelants. Enfin, les appelants se réfèrent à de précédentes résiliations qui auraient fait l'objet de contestations. Faute de toute référence à une pièce qui établirait de tels faits, les appelants n'invoquant au surplus pas n'avoir pu à cette occasion comprendre seuls la portée d'une mise en demeure ou d'un congé, ces faits sont irrecevables. Dans ces conditions, entièrement fondé sur des faits irrecevables, le grief ne peut que suivre le même sort. Le cas ne saurait pour ce motif être considéré comme non clair et la procédure prévue par l'art. 257 CPC inapplicable.

E. 5.1

Compte tenu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance attaquée confirmée. Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et le fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée au juge de paix pour fixation d'un nouveau délai d'évacuation.

E. 5.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 2 e phr. CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été

invitée à procéder.

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