

# **VD\_GERICHTE JL14.024731 vom 16. Oktober 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-10-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL14.024731](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL14.024731)

FR: VD\_GERICHTE JL14.024731 du 16 octobre 2014

IT: VD\_GERICHTE JL14.024731 del 16 ottobre 2014

## **Erwägungen**

### **E. 3**

a) Les recourants soutiennent que les noms des deux autres communistes ne figurent sur aucun des documents relatifs au bail à loyer et que le bailleur n'est pas nécessairement le propriétaire de l'objet loué, de sorte qu'ils ont la légitimation active. En outre, l'expulsion doit être confirmée, dès lors que la locataire n'a pas contesté les montants réclamés et qu'elle n'a toujours rien versé. L'intimée soutient qu'elle a conclu un arrangement oral à l'issue de l'audience du 11 août 2014 avec l'agent d'affaires breveté Mikaël Ferreiro, représentant des bailleurs, qu'elle a déjà versé à 500 fr. à ce dernier et 500 fr. aux bailleurs et qu'il lui reste 1'300 fr. à payer. b) 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 (a) et la situation juridique est claire (b). 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 (TF 4A\_585/2011 du

### **E. 7**

novembre 2011 c. 3.3.1 ; SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces. Le seul fait que le juge doive requérir la production de certaines pièces ne

- 6 - permet pas d'exclure la protection en cas clair (CACI 29 mars 2012/157 ; CREC 30 juillet 2013/251). 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 (Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozess-ordnung, 2e éd., 2013, n. 7 ad art. 257 CPC). 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 (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n.

### **E. 12**

ad art. 257 CPC). 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 (JT 2011 III 146). 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. C'est dans ce sens que l'on doit comprendre que le défendeur doit rendre ses moyens vraisemblables. Il suffit donc que ses

moyens ne soient pas dépourvus de consistance. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables comme dans le cadre de la procédure de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (ATF 138 III 620 c. 5.1.1). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu'il invoque ne remet pas en cause le cas clair (Bohnet, Le défendeur et le cas clair, Newsletter Bail.ch décembre 2012 ; Bohnet, note in RSPC 2013 p. 140 ; CREC 30 juillet 2013/251 ; CACI 4 juillet 2013/356). Quant à la situation juridique, elle est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique

- 7 - au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (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 III 123 c. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 c. 5.1.2). Le fait que le créancier soit porteur d'une reconnaissance de dette n'est pas en soi une condition nécessaire (Cahiers du bail [CdB] 2013, p. 66). c) La recevabilité de l'action suppose que le demandeur ait la qualité pour agir, qui fait défaut lorsqu'il fait valoir seul un droit qui ne peut être exercé que conjointement ou contre plusieurs personnes (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 100 ad art. 59 CPC). La question de la consorité nécessaire est examinée d'office par le juge (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 2 ad art. 70 CPC). Il y a consorité matérielle nécessaire en vertu du droit fédéral lorsque plusieurs personnes sont ensembles le titulaire (consorité active) ou le sujet passif (consorité passive) d'un seul droit, de sorte que chaque co-titulaire ne peut pas l'exercer seul ou être actionné seul en justice. Toutefois, selon la jurisprudence, si un membre de la communauté déclare autoriser les autres à agir ou déclare formellement se soumettre par avance à l'issue du procès, ou encore reconnaît d'emblée formellement la demande, sa participation n'est pas nécessaire (ATF 136 III 431 c. 4.4) C'est le droit matériel qui indique dans quels cas la consorité est nécessaire (ATF 136 III 431 c. 3.3). Le bailleur n'est pas nécessairement le propriétaire de la chose louée (Lachat, Le bail à loyer, 2e éd., Lausanne 2008, n. 1.2.1, p. 70 ; Bohnet/Dietschy, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 3 ad art. 253 CO et les réf. citées). En l'espèce, X.\_\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, représentés par A.\_\_\_\_\_SA, ont seuls signé le contrat de bail litigieux. Dès lors qu'ils sont tous trois les seules parties au contrat et titulaires des droits en résultant, ils ont la légitimation active pour actionner en justice en ce qui

- 8 - concerne le contrat de bail conclu avec G.\_\_\_\_\_. Il importe peu que la requête n'ait pas été déposée au nom des autres propriétaires en main commune qui ne sont pas titulaires nécessaires du bail. La qualité pour agir des requérants est par conséquent donnée. d) L'intimée ayant été appelée à faire valoir ses moyens en première et deuxième instance et la cour de céans disposant d'un plein pouvoir d'examen, il y a lieu d'examiner le fond du litige (CACI 5 juin 2014/421 ; CACI 7 février 2014 2014/66). Aux termes de l'art. 257d CO, 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). Un

solde de décompte de chauffage et d'eau chaude peut faire l'objet de la mise en demeure de l'art. 257d al. 1 CO, sauf lorsque le locataire n'a pas reçu un décompte détaillé ou s'est vu refuser la consultation des pièces justificatives originales, ou bien lorsque le solde du décompte fait l'objet d'une contestation de la part du locataire (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 664). Si, après avoir reçu l'avis comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO, le locataire conteste le décompte des frais accessoires auprès de l'autorité de conciliation, le bailleur ne peut pas valablement résilier le contrat de bail, tant que dure la procédure, si le retard ne porte que sur le montant litigieux (ibidem) (CREC I 29 septembre 2009/496 c. 3b). Dans le cas particulier, la locataire n'a pas contesté les décomptes de chauffage, ni soutenu qu'elle s'était vu refuser la consultation des pièces justificatives. Elle n'a pas non plus saisi l'autorité

- 9 - de conciliation. Le montant litigieux pouvait dès lors valablement faire l'objet d'une mise en demeure. La locataire a reçu l'avis comminatoire le 7 février 2014, de sorte que le délai de trente jours pour s'acquitter des factures en souffrance est arrivé à échéance le dimanche 9 mars 2014, reporté au lundi 10 mars 2014 (art. 142 al. 3 CPC). Le montant réclamé n'ayant pas été versé dans ce délai, les bailleurs étaient par conséquent fondés à résilier le contrat de bail conformément à l'art. 257d al. 2 CO. L'avis de retrait de la lettre de résiliation ayant été déposé le 11 mars 2014, avec invitation à retirer l'envoi dès le 12 mars 2014, la résiliation de bail à loyer avec effet 30 avril 2014 était valable (TF 4C.96/2006 du 4 juillet 2006 c. 2.2). La locataire ne conteste pas au surplus qu'elle était en retard dans le paiement des décomptes de chauffage. L'échelonnement financier de l'impayé qui aurait été convenu oralement à l'issue de l'audience avec le représentant des bailleurs ne signifie pas encore – et l'intimée n'en apporte pas la preuve – que les bailleurs auraient consenti à revenir sur leur décision de résilier le bail à loyer. 4. a) Il résulte de ce qui précède que les conditions du cas clair au sens de l'art. 257 CPC sont réalisées. L'ordonnance attaquée doit par conséquent être réformée en ce sens qu'ordre est donné à l'intimée de quitter et rendre libres les locaux qu'elle occupe et qu'elle y sera contrainte par la force selon les règles de l'art. 343 al. 1 let. d CPC si elle ne s'exécute pas volontairement. La cause est renvoyée au Juge de paix du district du Gros-de-Vaud afin qu'il fixe un délai à la locataire pour libérer les locaux. b) Les frais judiciaires de première instance par 300 fr. sont mis à la charge de la locataire, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci doit verser aux bailleurs, solidairement entre eux, la somme de 900 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de première instance

- 10 - (art. 111 al. 2 CPC et art. 11 al. 1 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]). c) Les frais judiciaires de deuxième instance sont 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) et mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci doit verser aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 500 fr. à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC et art. 12 TDC).

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