

VD_GERICHTE JL24.058085 vom 30. Oktober 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-10-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL24.058085

FR: VD_GERICHTE JL24.058085 du 30 octobre 2025

IT: VD_GERICHTE JL24.058085 del 30 ottobre 2025

Erwägungen

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

- 8 - 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

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

- 11 - qu'êtré 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. 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

- 10 - 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.

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

- 12 - septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 2e 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.