

23^{ÈME} SÉMINAIRE SUR LE DROIT DU BAIL – 2024

ACTUALITÉS CANTONALES – VAUD

Me Isabelle Salomé Daïna et Me Sarah Perrier

COMPÉTENCE EN MATIÈRE DE RÉSILIATION ET EXPULSION POUR DÉFAUT DE PAIEMENT (ART. 257d CO)

Contexte légal vaudois :

- ❖ Expulsion suite résiliation art. 257d CO → Juge de paix (I al. 3 LJB; 5 ch. 30 CDPJ)
- ❖ Validité résiliation (257d CO ou autres) → Tribunal des baux (I al. I LJB)

COMPÉTENCE EN MATIÈRE DE RÉSILIATION ET EXPULSION POUR DÉFAUT DE PAIEMENT (ART. 257d CO)

Jurisprudence *ante* 26.03.2024 :

Toutes résiliations sauf 257d CO (validité et expulsion) → Tribunal des baux

Résiliations 257d CO :

- ❖ Expulsion cas clair → Juge de paix
- ❖ Contestation validité + expulsion procédure simplifiée :
 - Commission de conciliation
 - Si intention B d'expulser → Autorisation de procéder devant Juge de paix
 - Pas d'intention B d'expulser → Autorisation de procéder devant Tribunal des baux

COMPÉTENCE EN MATIÈRE DE RÉSILIATION ET EXPULSION POUR DÉFAUT DE PAIEMENT (ART. 257d CO)

CACI, 26.03.2024 (XC22.035417) → modification de la jurisprudence :

- ❖ Contestation résiliation (y.c. 257d CO) :
 - Procédure simplifiée → Commission de conciliation → Tribunal des baux
- ❖ Expulsion :
 - 257d CO → Juge de paix
 - Autres → Tribunal des baux

Conséquence : coexistence des procédures devant des autorités différentes, risque de décisions contradictoires

COMPÉTENCE EN MATIÈRE DE RÉSILIATION ET EXPULSION POUR DÉFAUT DE PAIEMENT (ART. 257d CO)

Hypothèses possibles :

- ❖ Expulsion requise devant le Juge de paix → examen préjudiciel validité résiliation
- ❖ Quid si L a contesté résiliation devant le Tribunal des baux ?
 - Jugement du Tribunal des baux antérieur s'impose au Juge de paix
 - Jugement du Juge de paix antérieur à celui du Tribunal des baux
 - Expulsion accordée et exécutée → perte d'intérêt action Tribunal des baux ?
 - Expulsion accordée et pas exécutée → risque décisions contradictoires
 - Expulsion refusée → mesures d'exécution directe devant Tribunal des baux (art. 236 al. 3 CPC) ?

COMPÉTENCE EN MATIÈRE DE RÉSILIATION ET EXPULSION POUR DÉFAUT DE PAIEMENT (ART. 257d CO)

Le mot de la fin :

- ❖ Urgence à modifier une organisation judiciaire d'un autre temps !