LOI 221.305
sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme (LPEBL)

du 18 mai 1955

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu les articles 265 et 293 du Code des obligations [A]

vu les articles 23, chiffre 2, et 282 de la loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite [B]

vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat

décrète

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1 [1]

[1] La présente loi règle la procédure d'expulsion en matière de baux immobiliers à loyer et à ferme, dans les cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer ou du fermage (art. 257d et 282 CO [A], art. 21 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole [B]).

[2] Les règles ordinaires de compétence judiciaire et de procédure civile, à l'exclusion de la présente loi, régissent la procédure d'expulsion lorsque la résiliation est fondée sur tout autre motif.

[3] Le juge examine et, le cas échéant, décline d'office sa compétence après avoir recueilli l'avis des parties.

Art. 2 [3]

[1] Le for est déterminé par la loi fédérale sur les fors [A].

Art. 3

[1] Le juge de paix du for est compétent, quelle que soit la valeur litigieuse.

Art. 4

[1] Sont applicables, sauf disposition contraire de la présente loi, les règles ordinaires de la procédure civile [A]contentieuse concernant:

[2] les jours fériés, les délais, les notifications, la comparution personnelle, la représentation et l'assistance des parties, les frais, la récusation.

Art. 4a [1]

[1] Seuls les avocats et, quelle que soit la valeur litigieuse, les agents d'affaires brevetés, ainsi que les personnes dûment autorisées par une organisation représentative de locataires ou de bailleurs peuvent assister ou représenter habituellement les parties dans les contestations régies par la présente loi.

Art. 5 [1]

[1] Les dispositions sur les féries judiciaires et de poursuites ne sont pas applicables.

Art. 6 [1] **…**

TITRE II PROCÉDURE DEVANT LE JUGE DE PAIX

Art. 7 [1, 4]

[1] L'expulsion est requise par acte écrit, signé du bailleur ou de son représentant et accompagné des pièces utiles, notamment d'un double des significations faites au débiteur et, le cas échéant, à son conjoint ou au partenaire enregistré, selon les articles 257d, 266n, 282 CO [A] ou 21 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole [B].

Art. 8

[1] Si la requête est adressée à un juge incompétent, celui-ci la transmet d'office au juge compétent.

Art. 9 [1, 4]

[1] Le juge convoque à bref délai les parties et, lorsque la chose louée sert de logement à la famille ou de logement commun au sens de l'article 14 de la loi fédérale sur le partenariat [A], le conjoint ou le partenaire enregistré du locataire, par lettre recommandée énonçant le but de la citation et reproduisant l'article 11 de la présente loi.

Art. 10 [3]

[1] Le juge peut siéger sans l'assistance du greffier.

Art. 11

[1] Le juge statue même en l'absence des parties.

Art. 12

[1] Si les deux parties comparaissent, le juge tente la conciliation.

[2] Il peut, avec l'accord du bailleur, renvoyer l'audience avec réappointement immédiat ou surseoir à sa décision jusqu'à nouvelle requête. L'instance doit cependant dans tous les cas être reprise dans les trois mois dès la première requête, sous peine de péremption.

Art. 13

[1] L'instruction est orale et sommaire.

[2] Les parties peuvent produire des pièces. Le juge peut admettre l'audition de témoins.

Art. 14

[1] Le juge examine si les conditions de l'expulsion sont réunies, sans être lié par les moyens invoqués par les parties.

Art. 15 [2]

[1] Le juge rend son prononcé dans le plus bref délai.

[2] Le prononcé est sommairement motivé en fait et en droit. Il statue sur les frais et dépens, dont il indique le montant; les dépens sont fixés globalement.

[3] L'article 117a OJV [A] n'est pas applicable.

Art. 16

[1] Si le juge refuse l'expulsion, son prononcé ne prive pas le bailleur du droit d'ouvrir action conformément aux règles ordinaires de compétence judiciaire et de procédure civile.

Art. 17

[1] Si le juge ordonne l'expulsion, son prononcé contient:

1. la date avant laquelle le locataire ou fermier doit quitter les locaux qu'il occupe et la menace d'y être contraint dès cette date par la force, sans nouvelle sommation;
2. le nom du fonctionnaire chargé de procéder à l'expulsion, sous l'autorité du juge ou d'un assesseur délégué;
3. l'autorisation de pénétrer, même par voie d'exécution forcée, dans les locaux à délaisser;
4. l'injonction aux agents de la force publique et à tout citoyen de concourir à l'expulsion s'ils en sont requis.

Art. 18

[1] Le prononcé est immédiatement exécutoire, sauf le cas de suspension en cas de relief (art. 19) ou de recours (art. 27, al. 3).

Art. 19

[1] La partie défaillante peut demander le relief dans les trois jours dès la communication du prononcé, à condition d'établir qu'elle s'est trouvée sans sa faute dans l'impossibilité de comparaître.

[2] Si le relief est accordé, la partie qui l'a requis doit faire immédiatement le dépôt des frais de la première audience. Une fois ces frais payés, le juge suspend l'effet du prononcé et convoque à nouveau les parties à bref délai. Il procède comme pour le premier prononcé; il statue sur les frais des deux audiences.

[3] Le relief ne peut être accordé qu'une fois.

Art. 20

[1] Passé la date fixée dans l'ordonnance, le bailleur peut requérir du juge l'expulsion forcée.

[2] Cette requête doit être formée dans les deux mois dès ladite date; passé ce délai, l'ordonnance devient caduque.

Art. 21

[1] Le juge requis procède à l'expulsion forcée sans nouvelle sommation, après simple avis aux parties.

[2] Il peut toutefois surseoir à l'expulsion forcée, avec l'accord du bailleur, pour une durée de six mois au plus dès la date fixée dans l'ordonnance; passé ce délai, l'ordonnance devient caduque.

Art. 22

[1] L'expulsion forcée suit au surplus les règles du Code de procédure civile [A] sur l'exécution forcée.

TITRE III PROCÉDURE DE RECOURS

Art. 23

[1] Il y a recours en nullité au Tribunal cantonal:

a. lorsque le juge était incompétent ou s'est déclaré à tort incompétent;
b. pour absence d'assignation régulière;
c. pour violation des règles essentielles de la procédure, lorsque l'informalité est de nature à influer sur le prononcé.

[2] Il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice.

Art. 24

[1] Le recours s'exerce, dans les dix jours dès la notification du prononcé, par acte motivé, adressé en deux exemplaires au juge qui a statué.

[2] Tout recours adressé directement au Tribunal cantonal est transmis d'office au juge qui a statué; dans ce cas, la date du dépôt au Tribunal cantonal est déterminante.

Art. 25

[1] La partie recourante n'est pas limitée dans l'exposé de ses moyens de recours. Elle peut produire les pièces de nature à établir ses moyens de nullité.

Art. 26

[1] Le juge transmet le recours dans les trois jours au président du Tribunal cantonal avec le dossier.

Art. 27

[1] Si le recours est irrecevable, le président peut l'écarter préjudiciellement.

[2] Si le président tient le recours pour recevable, il en communique un exemplaire à la partie adverse en lui fixant un bref délai pour se déterminer par écrit. Il n'y a pas d'autres écritures.

[3] Le président peut, sur réquisition, suspendre l'exécution du prononcé attaqué.

Art. 28 [1]

[1] Le Tribunal cantonal statue à bref délai, à huis clos, et communique immédiatement le dispositif de l'arrêt.

[2] Il peut, s'il admet le recours, soit annuler purement et simplement le prononcé, soit l'annuler et renvoyer la cause au juge qui a statué ou à un autre juge. En cas de déni de justice, il peut, en outre, réformer le prononcé.

Art. 29

[1] Les règles ordinaires de la procédure civile contentieuse en matière de recours [A]sont au surplus applicables par analogie.

TITRE IV DISPOSITIONS FINALES

Art. 30

[1] Le Conseil d'Etat est chargé de la publication et de l'exécution de la présente loi, qui entrera en vigueur le 1er juillet 1955.

221.305	Tableau des modifications (LPEBL)			en vigueur Etat au 01.01.2011
Loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme (LPEBL)				
	du **18.05.1955**	*(RA/FAO 1955 112)*	*ev le* **01.07.1955**	*(RA/FAO 1955 112)*
EMPL : *16.05.1955 pm 354*	**1er débat :** *16.05.1955 pm 366, 379*	**2ème débat :** *18.05.1955 pm 518, 528*	**3ème débat :** *18.05.1955 pm 528*	
Abrogé par Code de droit privé judiciaire vaudois du 12.01.2010 (RSV 211.02)				

221.305-01		*modif. en bloc le* **05.12.1990**	*(RA/FAO 1990 601)*	*ev le* **05.12.1990**	*(RA/FAO 1990 601)*
EMPL : *27.11.1990 am 827*		**1er débat :** *27.11.1990 am 906, 912*	**2ème débat :** *05.12.1990 pm 1366*		
Art.	**Alinéa(s)**	**En vigueur le**	**Etat**		
1	*1*		*Modification*		*historique*
1	*3*		*Introduction*		*historique*
4a			*Introduction*		*historique*
5			*Modification*		*historique*
6			*Abrogation*		*historique*
7			*Modification*		*historique*
9			*Modification*		*historique*
28	*1*		*Modification*		*historique*

221.305-02		*modif. en bloc le* **21.06.1993**	*(RA/FAO 1993 226)*	*ev le* **01.09.1993**	*(RA/FAO 1993 226)*
EMPL : *14.06.1993 pm 664*		**1er débat :** *14.06.1993 pm 739*	**2ème débat :** *21.06.1993 pm 1065*		
Art.	**Alinéa(s)**	**En vigueur le**	**Etat**		
15	*3*		*Introduction*		*historique*

221.305-03		*modif. en bloc le* **05.12.2001**	*(RA/FAO 2001 763)*	*ev le* **01.10.2004**	*(RA/FAO 2004 630)*
EMPL : *06.11.2001 pm 4300*		**1er débat :** *13.11.2001 am 4817, 4818*	**2ème débat :** *05.12.2001 pm 6385*		
Art.	**Alinéa(s)**	**En vigueur le**	**Etat**		
2			*Modification*		*historique*
10			*Modification*		*historique*

221.305-04		*modif. en bloc le* **19.12.2006**	*(RA/FAO 29.12.2006)*	*ev le* **01.01.2007**	*(RA/FAO 20.02.2007)*
EMPL : *13.12.2006 am 6638*		**1er débat :** *13.12.2006 am 6794*	**2ème débat :** *19.12.2006 pm 7105*		
Art.	**Alinéa(s)**	**En vigueur le**	**Etat**		
7			*Modification*		*historique*
9			*Modification*		*historique*

221.305-99		*acte abrogé le* **12.01.2010**	*(RA/FAO 26.01.2010)*	*ev le* **01.01.2011**	*(RA/FAO 27.04.2010)*
Art.	**Alinéa(s)**	**En vigueur le**		**Etat**	

221.305 **Tableau des commentaires (LPEBL)** **en vigueur**

lien vers acte en vigueur

Loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme (LPEBL)
du 18.05.1955

Préambule

Comm. **A** *:Loi fédérale du 30.03.1911 complétant le code civil suisse (RS 220)*

Comm. **B** *:Loi fédérale du 11.04.1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite (RS 281.1)*

Art. 1 *lien vers article*

Comm. **A** *:Loi fédérale du 30.03.1911 complétant le code civil suisse (RS 220)*

Comm. **B** *:Loi fédérale du 04.10.1985 sur le bail à ferme agricole (RS 221.213.2)*

Art. 2 *lien vers article*

Comm. **A** *:Loi fédérale du 24.03.2000 sur les fors en matière civile (RS 272)*

Art. 4 *lien vers article*

Comm. **A** *:Code de procédure civile du 14.12.1966 (RSV 270.11)*

Art. 7 *lien vers article*

Comm. **A** *:Loi fédérale du 30.03.1911 complétant le code civil suisse (RS 220)*

Comm. **B** *:Loi fédérale du 04.10.1985 sur le bail à ferme agricole (RS 221.213.2)*

Art. 9 *lien vers article*

Comm. **A** *:Loi fédérale du 18.06.2004 sur le partenariat enregistré entre personnes du même sexe (RS 211.231)*

Art. 15 *lien vers article*

Comm. **A** *:Loi du 12 décembre 1979 d'organisation judiciaire (RSV 173.01)*

Art. 22 *lien vers article*

Comm. **A** *:Code de procédure civile du 14.12.1966 (RSV 270.11)*

Art. 29 *lien vers article*

Comm. **A** *:Voir art. 443 ss du code de procédure civile du 14.12.1966 (RSV 270.11)*