

VD_FINDINFO HC / 2014 / 667 vom 3. September 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-09-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___667

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 667 du 3 septembre 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 667 del 3 settembre 2014

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR, FICTION DE LA NOTIFICATION, DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ, REJET DE LA DEMANDE, SOUS-LOCATAIRE | 257d CO

Erwägungen

E. 1

CPC). Le délai est de dix jours si la décision a été rendue en application de la procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Tel est le cas en l'espèce, le premier juge ayant statué dans la procédure applicable aux cas clairs (art. 257 al. 1 CPC).

E. 2

a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250). b) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. En l'espèce, hormis les pièces de forme et les pièces figurant déjà au dossier, les appelants ont produit les preuves de divers paiements intervenus entre décembre 2013 et août 2014. Or, seules les pièces postérieures à l'ordonnance attaquée, soit les preuves des paiements du montant de 975 fr. pour les loyers des mois de juin et juillet 2014, ainsi que le paiement du montant de 900 fr. pour le mois d'août 2014, sont recevables. S'agissant des preuves de paiement antérieures, faute d'avoir été produites devant le premier juge alors qu'elles auraient pu l'être, elles sont irrecevables.

E. 3

L'appelant B. _____, agissant en son propre nom, demande à être mis au bénéfice du bail. a) Le CPC ne traite pas explicitement de la qualité pour appeler ou recourir. Il s'agit cependant d'une condition de recevabilité de l'appel, respectivement du recours. En principe, seules les parties à la procédure principale disposent de la qualité pour recourir, tout comme leurs successeurs à titre universel ou particulier, ainsi que les parties intervenantes ou appelées en cause (Jeandin, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 12-13 ad Intro. art. 308-334 CPC). En revanche, les tiers n'ont qualité pour recourir que si leurs intérêts juridiques sont touchés par la décision contestée. Tel est le cas du tiers astreint à

produire des pièces, du témoin ou du conseil d'office qui entend contester la quotité de son indemnité (arrêt CACI du 2 mai 2012/204 c. 1b, et les références citées). Le CPC prévoit notamment le recours du tiers contre une amende disciplinaire (128 al. 4 CPC), une sanction au sens de l'art. 167 CPC ou une décision d'exécution (art. 346 CPC), le recours de l'enfant capable de discernement contre le refus de son audition en droit matrimonial (art. 298 al. 3 CPC) ou encore le recours de l'expert pour contester la quotité de son indemnité (184 al. 3 CPC). Cette liste n'est pas exhaustive (Kunz, ZPO Rechtsmittel, Berufung und Beschwerde, nn. 73 ss. ad rem. gén. ad. art. 308 ss CPC). En droit du bail, la sous-location n'engendre pas de relations contractuelles directes entre le bailleur principal et le sous-locataire (ATF 120 II 112, JT 1995 I 202 ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 579 ; Bise/Planas, in Commentaire pratique – Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 80 ad art. 262 CO).

Conformément à la jurisprudence de la Cour de céans, on doit en déduire que, même si le prononcé d'expulsion lui est opposable (admettent l'opposabilité Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 580 et Bise/Planas, op. cit., n. 85 ad art. 262 CO), le sous-locataire, qui n'est pas partie à la procédure d'expulsion, n'est pas touché dans ses intérêts juridiques, mais tout au plus dans ses intérêts de fait, par l'ordonnance d'expulsion (CACI 19 septembre 2013/483 ; CACI 2 mai 2012/204 c. 2b). b) En l'espèce, il ne résulte pas des faits de la cause, et plus particulièrement du bail écrit, que B._____ aurait la qualité de locataire. Cette qualité ne résulte pas du document de « colocation » du 13 décembre 2013 passé uniquement entre les appelants, qui n'a pas été soumis à la bailleuse et encore moins approuvé par cette dernière. Tout au plus pourrait-on voir dans ce document un contrat de sous-location. Quoi qu'il en soit, l'appelant, en sa qualité de sous-locataire, n'est pas touché dans ses intérêts juridiques, de sorte qu'il n'a pas qualité pour interjeter appel en son propre nom.

E. 4

Agissant en qualité de représentant de la locataire, l'appelant requiert l'annulation de l'ordonnance attaquée. Il se plaint de ne jamais avoir reçu d'avis de résiliation du bail. a) Selon l'art. 257d al. 1 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. L'art. 257d al. 2 CO précise que, faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in CdB 1997, pp. 65 ss ; CACI 7 juin 2011/105 c. 3). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF, arrêt du 27 février 1997 précité, c. 2b, in CdB 1997 p. 68 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; TF 4A_387/2011 du 19 août 2011 c. 3.2 ; Lachat, op. cit., p. 820 note infrapaginale 117). b) Le Tribunal fédéral a examiné en détail la question de la réception de la résiliation du bail, point de départ pour le calcul de ce délai de droit matériel fixé par le Code des obligations. Il a confirmé que, lorsqu'un délai de droit matériel court à partir de la

communication d'une manifestation de volonté, il faut appliquer la théorie de la réception absolue: le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence (Machtbereich) du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires celui-ci soit à même d'en prendre connaissance. Ainsi, en particulier, lorsque l'agent postal n'a pas pu remettre le pli recommandé à son destinataire ou à un tiers autorisé à en prendre livraison et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour. Le Tribunal fédéral a relevé qu'il s'agit là d'une conception approuvée par la doctrine majoritaire (ATF 137 III 208 c. 3.1.2 ; TF 4A_120/2014 du 19 mai 2014 c. 5.1). c) En l'espèce, pour se prémunir contre le risque d'échec de la preuve de la notification, le bailleur a communiqué l'avis comminatoire ainsi que la résiliation du bail sous pli recommandé, ce qui est suffisant au regard de la jurisprudence (cf. TF 4A_250/2008 du 18 juin 2008 c. 3.2.1). L'appelant fait valoir n'avoir reçu ni la lettre de résiliation du bail ni la convocation à l'audience du 12 juin 2014. Il soutient n'avoir pas vu d'avis de l'huissier sur la porte de l'appartement. L'argumentation de l'appelant repose entièrement sur des allégations nouvelles, qui sont irrecevables, dès lors qu'elles auraient déjà dû être soumises au premier juge. Par ailleurs, il se contente d'invoquer l'absence de réception de l'avis de résiliation sans toutefois apporter un quelconque moyen de preuve à l'appui de ses affirmations. On remarque à cet égard que l'appelant a produit l'avis de résiliation reçu concernant la place de parc. Il ne saurait dès lors soutenir avoir ignoré la procédure de résiliation du bail de l'appartement, dès lors qu'un avis comminatoire lui avait été notifié et que le loyer n'avait pas été payé dans le délai imparti. Il ne renverse pas la présomption de fait selon laquelle l'employé postal a correctement inséré l'avis de retrait dans la boîte aux lettres du destinataire et que la date de ce dépôt, telle qu'elle figure sur la liste des notifications, est exacte (TF 8C_412/2011 du 30 avril 2012 c. 3.2). Le grief de l'appelant doit dès lors être rejeté.

E. 5

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, 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]), seront mis à la charge de l'appelant B._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif accordé à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à la partie locataire un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens.

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