

# VD\_FINDINFO HC / 2015 / 150 vom 13. Februar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-02-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2015\\_\\_\\_150](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___150)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 150 du 13 février 2015

IT: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 150 del 13 febbraio 2015

## Regeste

BAIL À LOYER, BAILLEUR{BAIL À LOYER}, COBAILLEUR, RÉSILIATION, PRINCIPE DE LA BONNE FOI, ABUS DE DROIT, LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE | 2 al. 2 CC, 32 al. 2 CO

## Erwägungen

### E. 1

a) Selon l'art. 308 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance. Une décision est finale selon l'art. 236 CPC si elle met fin au procès soit en tranchant le fond, soit en raison d'un motif de procédure (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, spéc. p. 119). Est une décision incidente selon l'art. 237 CPC celle qui ne met pas fin au procès, mais tranche une question qui pourrait entraîner cette fin s'il était statué en sens inverse (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 237 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, la décision entreprise est une décision incidente au sens de l'art. 237 CPC, dès lors qu'elle tranche une question qui pourrait entraîner la fin du procès s'il était statué en sens contraire. b) Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En présence d'un litige portant sur la validité de la résiliation d'un contrat de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 43 ; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ;SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte.

### 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 et les références citées). 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 (Jeandin, CPC commenté, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, les pièces 1 et 2 du bordereau de l'intimé du 3 février 2015 figurent déjà au dossier de première instance et sont donc recevables.

### **E. 3**

a) L'appelante fait valoir en substance que le congé lui a été signifié par une formule signée par le représentant du seul D. \_\_\_\_\_ alors que l'épouse de celui-ci est également bailleuse. Elle en déduit que le congé est invalide. b) La résiliation d'un contrat de bail, en tant qu'elle tend à mettre fin au rapport juridique, est un droit formateur qui doit être exercé en commun par l'ensemble des cobailleurs à l'égard de tous les colocataires, le rapport juridique créé par le bail ne pouvant être annulé qu'une seule fois et pour tous les contractants, ce sous peine de nullité (ATF 140 III 491 c. 4.2.1; TF 4A\_189/2009 du 13 juillet 2009 c.1.1). Les cobailleurs peuvent également confier à un représentant le soin de donner le congé. Lorsque ce représentant est un des membres de la communauté, il doit être autorisé, c'est-à-dire avoir reçu le pouvoir de résilier le bail selon les règles régissant les rapports au sein de cette communauté. Il n'est par ailleurs pas nécessaire que le rapport de représentation ressorte de l'avis même de résiliation; conformément à l'art. 32 al. 2 CO, il suffit que le locataire ait dû inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation (TF 4A\_189/2009 du 13 juillet 2009 c. 1.1; Bohnet/Diestschi, in: Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 15 ad art. 253 CO et 19 ad art. 266a CO). L'art. 32 al. 2 CO prévoit que lorsque au moment de la conclusion du contrat le représentant ne s'est pas fait connaître comme tel, le représenté ne devient directement créancier ou débiteur que si celui avec lequel il contracte devait inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation, ou s'il lui était indifférent de traiter avec l'un ou avec l'autre. Une ratification par la personne concernée peut intervenir à condition que l'auteur de la résiliation ait agi non en son nom propre mais en qualité de représentant (Bohnet/Diestschi, loc. cit.; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, n. 12 ad Rem. prélim. ad art. 266-266a CO; Corboz, Les congés affectés d'un vice, 9 e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 14; contra: Higi, Zürcher Kommentar,

### **E. 4**

En définitive, l'appel doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement préjudiciel confirmé. L'appel n'étant pas d'emblée dénué de chances de succès et l'appelante ayant démontré qu'elle ne disposait pas de ressources suffisantes, il y a lieu d'admettre la requête d'assistance judiciaire qu'elle a formée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 870 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), seront laissés à la charge de l'Etat. Dans la mesure de l'art. 123 CPC, la bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenue au remboursement de la part des frais judiciaires mis à la charge de l'Etat. A cet égard, le chiffre V du dispositif du présent arrêt, communiqué aux parties le 16 février 2015, comprend une inadvertance manifeste dès lors qu'il prévoit le remboursement de l'indemnité au conseil d'office alors que l'assistance judiciaire porte uniquement sur les frais, l'appelante ayant agi seule. Il y a ainsi lieu, par économie de procédure, de rectifier le dispositif dans la procédure de l'art. 334 al. 1 CPC. Vu l'issue du litige, l'appelante Z. \_\_\_\_\_ versera à l'intimé D. \_\_\_\_\_ la somme de 1'200 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]).

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