

## **VD\_FINDINFO HC / 2015 / 173 vom 20. Februar 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-02-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2015\\_\\_\\_173](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___173)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 173 du 20 février 2015

IT: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 173 del 20 febbraio 2015

### **Regeste**

EXPULSION DE LOCATAIRE, CONSORTITÉ, COLOCATAIRE | 257d CO, 312 al. 1 CPC (CH), 70 al. 1 CPC (CH)

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (art. 257d CO). Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A\_449/2014 du 19 novembre 2014 c. 2.1; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleresse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleresse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleresse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52 c. 1a). En l'espèce, il est plus que probable que les intimés ne pourront obtenir un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire dans un délai inférieur à un an, voire un an et demi, dès le dépôt de l'appel. Le loyer mensuel étant de 700 fr., il convient dès lors de retenir que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Il est en outre constaté que, dès lors que l'ordonnance entreprise a été notifiée à l'appelant le 27 janvier 2015 et l'acte d'appel remis à la poste le 6 février 2015, l'appel a été formé en temps utile (cf. art. 314 al. 1 CPC). b) En matière de contestation de loyer, les colocataires, qu'ils soient conjoints, partenaires enregistrés ou simples colocataires, forment une consorité nécessaire de sorte qu'ils doivent agir ensemble pour contester le loyer (ATF 136 III 431 c. 3.3). S'agissant de la contestation de la résiliation d'un bail, le Tribunal fédéral – dans un arrêt publié aux ATF 118 II 168, auquel se réfère l'arrêt précité (ATF 136 III 431) – a retenu que si des époux sont bien colocataires solidaires et disposent tous d'un droit sur la chose louée, cela ne signifie pas pour autant que ce droit ne puisse être exercé que conjointement. Cet arrêt a par ailleurs relevé que si la

faculté de contester individuellement le congé est accordée à l'époux non locataire, elle doit être reconnue aussi au conjoint qui est locataire (ATF 118 II 168 c. 2b). Le Tribunal fédéral a récemment considéré que, s'agissant de colocataires non mariés, il fallait reconnaître au colocataire le droit d'agir seul. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (TF 4A\_201/2014 du 2 décembre 2014, c. 3.3 et les références citées). L'arrêt précité relève toutefois que certains auteurs admettent une ratification ultérieure par le colocataire qui n'a pas agi ou envisagent d'attirer à la procédure ledit colocataire (TF 4A\_201/2014 du 2 décembre 2014, c. 3.1 et 3.3 et les références citées ; Weber, Basler Kommentar, 5 e éd., 2011, n. 2 ad art. 271-271a CO ; CACI 7 août 2013/393 c. 2). En l'espèce, on ignore quelle était la nature de la relation liant l'appelant à l'autre colocataire, aucun élément ne ressortant à cet égard de l'ordonnance entreprise. La question de savoir si l'appelant pouvait agir individuellement peut être laissée ouverte, de même que celle de savoir s'il y avait lieu d'impartir un délai à la colocataire pour ratification, dès lors que l'appel doit de toute manière être rejeté pour les motifs qui suivent (cf. c. 3 infra).

## **E. 2**

L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 c. 5 ; TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 c. 3.2 ; cf. CACI 25 novembre 2014/607 c. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 c. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 c. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 c. 5a).

## **E. 3**

a) L'appelant soutient être le « locataire subsidiaire », alors que O. \_\_\_\_\_ serait, pour l'appelant, la « locataire principale ». Il prétend que tous les loyers ont été versés au propriétaire dès le 15 janvier 2014, mis à part les loyers des mois de juillet et d'août 2014, la dette de O. \_\_\_\_\_, respectivement de P. \_\_\_\_\_, s'élevant à 1'400 francs. L'appelant reproche en outre au premier juge de ne pas avoir mentionné qu'il avait dû faire notifier à sa colocataire O. \_\_\_\_\_ un commandement de payer pour les loyers impayés. Il indique encore que sa colocataire aurait « sous-loué, prêté peut-être » l'appartement à une tierce personne dont le domicile est inconnu. b) Aux termes de l'art. 257d 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 (al. 1). 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 du mois (al. 2). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire 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 avait finalement été payé (TF, arrêt du 27

février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). 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 p. 68 ; TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2 ; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, 2 e éd., 2008, note infrapaginale 117 p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et références). c) En l'espèce, la distinction de locataire principale et subsidiaire, telle qu'effectuée par l'appelant, ne ressort pas du bail signé, duquel il découle par contre clairement que l'appelant et O.\_\_\_\_\_ sont les colocataires « solidairement responsables » de l'objet mis en location. L'appelant ne saurait en conséquence être suivi dans ses explications relatives au commandement de payer qu'il aurait fait notifier à O.\_\_\_\_\_ et celles relatives à la tierce personne qui aurait séjourné dans l'appartement loué, ces éléments ne changeant rien au fait que les deux locataires sont solidairement responsables et qu'ils répondent donc chacun de l'entier de la dette. L'appelant ne prétend pas avoir payé l'arriéré dans le délai comminatoire, admettant même une dette de 1'400 francs. Il ne revient pas non plus sur l'argumentation, exempte de tout reproche, du premier juge en lien avec la date de notification de l'avis de résiliation. En définitive, l'appelant n'avance aucun grief susceptible de remettre en cause l'ordonnance entreprise, qui doit être ici entièrement confirmée.

#### **E. 4**

a) Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. 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 l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. b) Comme l'appel apparaissait d'emblée dépourvu de chances de succès, la requête d'assistance judiciaire formée par l'appelant doit être rejetée (art. 117 let. b et 119 al. 3 CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). c) Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.