

VD_FINDINFO HC / 2015 / 24 vom 8. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___24

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 24 du 8 janvier 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 24 del 8 gennaio 2015

Regeste

QUALITÉ POUR RECOURIR, EXPULSION DE LOCATAIRE, SOUS-LOCATAIRE, BAIL À LOYER, RÉSILIATION ANTICIPÉE | 257d CO

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 308 al. 1 et 2 CPC ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales et incidentes de première instance pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins. Lorsque l'appel porte sur le bien-fondé de la mesure d'expulsion, la valeur litigieuse est calculée selon le droit fédéral et est égale au moins à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (Lachat, *Le bail à loyer*, 2 e éd., 2008, pp. 749 ss ; 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, le loyer mensuel global du logement dont l'expulsion est requise s'élève à 1'812 fr., de sorte que la valeur litigieuse dépasse le montant de 10'000 francs. Partant, la voie de l'appel est ouverte. b) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, le premier juge a fait application de la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC). Une telle procédure étant sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours. c) La qualité pour recourir est une condition de recevabilité de l'appel. 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). Les tiers n'ont qualité pour recourir que si leurs intérêts juridiques sont touchés directement par la décision contestée (Reetz, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO]*, 2 e éd., Zurich 2013, n. 35 ad rem. prélim. art. 308-318 CPC ; Seiler, *Die Berufung nach ZPO*, Zurich 2013, n. 88, p. 49 ; Blickenstorfer, in *Schweizerische Zivilprozessordnung – Kommentar [DIKE-Komm. ZPO]*, Zurich/St Gall 2011, n. 86 ad rem. prélim. art. 308-334 CPC ; Jeandin, loc. cit.). 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) (Kunz, *ZPO Rechtsmittel, Berufung und Beschwerde*, nn. 73 ss. ad rem. gén. ad. art. 308 ss CPC ; Reetz, loc. cit.). Cette liste n'est pas exhaustive (Kunz, loc. cit.), la qualité pour recourir pouvant également être reconnue au tiers astreint à produire des pièces, au témoin ou au conseil d'office qui entend contester la quotité de son indemnité, ou encore au tiers touché par une mesure procédurale, en particulier lorsque la

contrainte est exercée (Seiler, loc. cit. ; Reetz, loc. cit. ; Kunz, loc. cit. ; Blickenstorfer, loc. cit.). 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 (dans ce sens : Lachat, loc. cit., p. 580 et Bise/Planas, loc. 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 3 septembre 2014/461 ; CACI 19 septembre 2013/483 ; 2 mai 2012/204 c. 2b). En l'espèce, si le contrat de bail fait effectivement mention en son art. 9 que l'appartement est loué à l'usage exclusif de H._____ et S._____, ces derniers ne sont pas pour autant locataires, le contrat désignant exclusivement T._____ en qualité de locataire. L'appelante S._____ ne fait d'ailleurs pas état de l'existence d'un contrat de bail qui la lierait à la bailleuse. S'apparentant à une sous-locataire, elle a tout au plus un intérêt de fait à voir l'ordonnance d'expulsion annulée, et se voit dès lors dépourvue de la qualité pour recourir contre l'ordonnance attaquée. Ainsi, dans la mesure où l'appel est déposé par S._____, il est irrecevable. Pour sa part, le locataire T._____ a un intérêt juridique à faire appel, puisqu'il est partie au contrat de bail. Interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt, l'appel est recevable.

E. 2

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, loc. cit., 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 (idem, n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250).

E. 3

a) L'art. 257d al. 1 CO prévoit que lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard à 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'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. Le délai comminatoire prévu par cette disposition commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 c. 3.1.3; ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, op. cit., p. 667; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, n. 28 ad art. 257d CO). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (cf. notamment ATF 134 V 49; ATF 127 I 31; ATF 123 III 492). Il importe donc peu que le locataire soit souvent absent, voire même qu'il doive s'attendre à recevoir un avis comminatoire (TF 4A_451/20111 du 29 novembre 2011 c. 3.3). Celui qui est en retard dans le paiement de son loyer, quelle que soit la période de l'année, doit s'attendre à se voir notifier un avis comminatoire et ne peut plaider que le bailleur serait de mauvaise foi en notifiant un avis comminatoire durant la période des vacances (CREC 11 février 2014/53 c. 3 et la référence citée). La jurisprudence

vaudoise réserve toutefois le cas de la preuve d'un empêchement majeur, tout en relevant que l'absence du domicile ne constitue en principe pas un tel empêchement (CREC I 4 février 2010/69 et les références citées). Si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai (TF 4A_120/2014 du 19 mai 2014 c. 5. 1). La fiction de la notification à l'échéance du délai de garde suppose en outre qu'un avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres du destinataire et que ce document soit conséquemment arrivé dans la sphère d'influence de celui-ci (ATF 116 III 59 c. 1b). L'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres tant qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des agents postaux; il appartient à celui qui se prévaut de l'irrégularité de la notification, en particulier du défaut de remise dans sa boîte aux lettres d'un avis de retrait après présentation infructueuse, d'en rapporter la preuve (TF 4A_250/2008 du 18 juin 2008 c. 3.2.2 ; TF 1P.505/1998 du 28 octobre 1998 c. 2c, in SJ 1999 I p. 145). b) En l'espèce, l'appelant ne fait pas valoir une irrégularité de notification, mais se contente de faire état de ses nombreuses absences à l'étranger. En outre, si le bail fait effectivement mention en son art. 9 que l'appartement est loué à l'usage exclusif de H._____ et S._____, ces derniers ne sont pas locataires. Les notifications n'avaient donc pas à être également faites à ces derniers, qui apparaissent ici comme des sous-locataires dans une relation juridique qui les lie au locataire, non pas au bailleur. On relèvera encore que T._____ n'a pas établi qu'il avait demandé à sa bailleuse depuis seize ans d'envoyer un double des courriers à S._____, comme il l'allègue, ni que cette dernière la représentait auprès de la bailleuse. A ce dernier égard, la procuration spéciale du 20 septembre 2014 laisse d'ailleurs présumer que tel n'était pas le cas de manière générale. Dans ces circonstances, force est dès lors de constater que la résiliation du bail a été valablement donnée, les règles de la bonne foi n'étant d'aucun secours à l'appelant.

E. 4

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC, dans la mesure où il est recevable, et l'ordonnance confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 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 des appelants, qui succombent (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 l'appelant T._____ 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.