

VD_FINDINFO HC / 2015 / 328 vom 17. April 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-04-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___328

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 328 du 17 avril 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 328 del 17 aprile 2015

Regeste

TRANSACTION JUDICIAIRE, LOGEMENT DE LA FAMILLE, BAIL À LOYER | 169 CC

Erwägungen

E. 1

et 2 CPC). b) Déposé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable à la forme.

E. 2

a) Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, 2 e éd., 2013, n. 26 ad art. 319 CPC). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., 2010, n. 2508, p. 452). b) Aux termes de l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables. Les pièces produites par les recourants sont dès lors irrecevables, dans la mesure où elles ne figuraient pas déjà au dossier de première instance.

E. 3

a) Les recourants invoquent la nullité de la transaction judiciaire passée le 18 février 2014, de sorte qu'il n'existerait aucune décision judiciaire ou assimilable fondant l'ordonnance d'exécution forcée. b) Lorsque la chose louée sert de logement de famille (art. 169 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210] et art. 266m CO), le congé donné par le bailleur doit être communiqué séparément au locataire et à son conjoint (art. 266n CO). Par envoi séparé, il faut entendre l'expédition à chaque époux, sous deux plis distincts, de la formule officielle de congé prescrite par l'art. 266l al. 2 CO; si la partie qui donne le congé ne respecte pas les prescriptions de forme des art. 266l à 266n CO, le congé est nul (art. 266o CO; TF 4A_125/2009 du 2 juin 2009 c. 3.4.1, in CdB 2009, p. 105). Le moyen peut être soulevé à n'importe quel stade de la procédure, y compris devant le juge de l'expulsion (CACI 4 septembre 2013/449 et les réf. citées). En l'espèce, rien au dossier n'indique que le congé daté du 5 décembre 2013 a été notifié à B.V._____, alors qu'il aurait dû l'être en vertu de l'art. 266n CO, parce qu'il est le conjoint de l'une des deux locataires et que l'appartement servait de logement à la famille. Ce vice entraînait en principe la nullité du congé selon l'art. 266o CO. On observe toutefois que ce même vice n'a en aucune manière empêché l'époux non locataire d'exercer le droit de contester le congé qui lui appartenait à teneur de l'art. 273a al. 1 CO, puisqu'il a concouru à la requête de conciliation datée du 26 décembre 2013. c) Aux termes de l'art. 273a al. 2 CO, les conventions prévoyant une

prolongation du bail ne sont valables que si elles sont conclues avec les deux époux. Cette disposition vise notamment les transactions judiciaires par lesquelles le locataire se satisfait d'une prolongation du contrat de bail à loyer et renonce à contester la validité d'un congé signifié par le bailleur (Peter Burkhalter et al., *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n° 5 ad art. 273a CO). Pareille transaction entraîne à terme la perte du logement familial; c'est pourquoi elle nécessite, outre l'accord des parties au contrat, celui du conjoint du locataire. Dans les rapports entre bailleur et locataire, la protection contre les congés est ainsi coordonnée avec la protection du logement familial prévue dans les rapports entre époux par l'art. 169 al. 1 CC. L'autorité de conciliation ne peut pas valider la transaction et clore la procédure si le locataire est marié et que son conjoint non locataire, habitant lui aussi le logement loué, n'est pas présent ou refuse son propre consentement; la transaction validée en méconnaissance des droits du conjoint est nulle de plein droit (Peter Higi, *Die Miete*, in *Commentaire zurichois*, 4 e éd., 1995, n° 27 ad art. 273a CO). A l'instar d'un jugement entaché de nullité (Lorenz Droese, in *Commentaire bâlois*, 2 e éd., n° 22 ad art. 335 CPC; Franz Kellerhals, in *Commentaire bernois*, n° 26 ad art. 335 CPC), une transaction nulle n'est pas susceptible d'exécution forcée selon les art. 335 et ss CPC. La nullité de la transaction est opposable au bailleur aussi lorsque celui-ci, le cas échéant, a ignoré de bonne foi que le locataire est marié ou que les locaux loués servent au logement de la famille (ATF 118 II 489 c. 2 in initio; ATF 115 II 361 c. 4b, relatifs à l'art. 169 al. 1 CC; TF 4C.441/2006 du 23 mars 2007, c. 5, relatif aux art. 266n et 266o CO). En l'espèce, de toute manière, la requête de conciliation mentionnait clairement que la locataire recourante était mariée et que les époux habitaient l'appartement; la situation de fait ne pouvait donc guère rester inaperçue de la Commission de conciliation, et aussi de la bailleresse en tant que celle-ci a reçu notification des requêtes conformément à l'art. 202 al. 3 CPC. En l'espèce, on constate que B.V._____, conjoint non locataire, n'a pas pris part à la transaction du 18 février 2014, de sorte que cet accord est nul et non susceptible de fonder une ordonnance d'exécution forcée. Il s'ensuit que c'est à tort que le premier juge a ordonné l'exécution de la transaction judiciaire passée le 18 février 2014 devant la Commission de conciliation du district de l'Ouest lausannois.

E. 4

a) En définitive, le recours doit être admis et l'ordonnance d'exécution annulée. b) Les recourants ont requis le bénéfice de l'assistance judiciaire dans le cadre de la procédure de recours. Aux termes de l'art. 117 CPC, une personne a droit à l'assistance judiciaire si elle ne dispose pas de ressources suffisantes (let. a) et si sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (let. b). Il résulte de la procédure que les recourants jouissent de revenus mensuels au total d'environ 4'900 fr. et assument des dépenses mensuelles d'environ 4'300 fr., y compris le minimum vital pour un couple marié (1'700 fr.), assumant l'entretien d'un enfant de moins de dix ans (400 fr.). Les recourants disposant de ressources suffisantes, il y a lieu de rejeter leur demande d'assistance judiciaire. b) En vertu de l'art. 107 al. 2 CPC, les frais judiciaires qui ne sont pas imputables aux parties ni aux tiers peuvent être mis à la charge du canton si l'équité l'exige. Il se justifie de faire application de cette disposition en l'espèce, où la décision attaquée doit être annulée parce que le premier juge a ordonné l'exécution d'une décision nulle. c) L'intimée devra verser aux recourants, solidairement entre eux, la somme de 1'800 fr. (art. 13 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RS 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. L'ordonnance d'exécution est annulée. III. La demande d'assistance judiciaire

est rejetée. IV. L'intimée C. _____ versera aux recourants B.V. _____ et A.V. _____, solidairement entre eux, la somme de 1'800 fr. (mille huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé, rendu sans frais, est exécutoire. Le président : La greffière : Du 17 mars 2015 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ Me Flore Agnès Nda Zoa Meiltz (pour A.V. _____ et B.V. _____), ■ M. Mikaël Ferreiro (pour C. _____). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Mme le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois. La greffière :

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