

VD_FINDINFO HC / 2015 / 455 vom 26. Mai 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-05-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___455

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 455 du 26 mai 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 455 del 26 maggio 2015

Regeste

QUALITÉ POUR RECOURIR, SOUS-LOCATAIRE, EXPULSION DE LOCATAIRE, DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ | 308 CPC (CH)

Erwägungen

E. 26

mai 2015 _____ Composition : M. Colombini , président M. Abrecht et Mme Charif Feller, juges Greffière : Mme Robyr ***** Art. 308 al. 1 et 2 CPC Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par K. _____ , à Yverdon-les-Bains, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 7 mai 2015 par la Juge de paix du district du Jura – Nord vaudois dans la cause divisant Z. _____ , à Lausanne, bailleresse, d'avec I. _____ , à Yverdon-les-Bains, locataire, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : En fait et en droit : 1. Par contrat de bail à loyer du 19 avril 2012, I. _____ a pris à bail des locaux commerciaux (bureau, cuisinette, WC séparé, local archive au sous-sol) dans l'immeuble sis à la rue [...], à Yverdon-les-Bains, pour un loyer mensuel de 2'150 fr., chauffage et eau chaude comprise. Z. _____ a acquis la propriété de l'immeuble précité le 9 juillet 2012. Par contrat du 10 octobre 2013, K. _____ a sous-loué à I. _____ les locaux sis à la rue [...] avec effet au 1 er novembre 2013. Le 14 octobre 2013, I. _____ a informé la gérance [...] de la sous-location. Par lettre recommandée du 12 septembre 2014, la bailleresse, agissant par l'intermédiaire de la gérance immobilière [...], a imparti un délai de trente jours au locataire pour s'acquitter du montant de 3'225 fr., arrêté selon un tableau récapitulatif de paiement des loyers annexés, à défaut de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du

E. 30

novembre 2014. Par requête en cas clair adressée le 26 janvier 2015 à la Juge de paix du district du Jura – Nord vaudois, la bailleresse a requis l'expulsion de I. _____ dans un délai de vingt jours dès notification de la décision. Par courrier du 4 mai 2015, I. _____ a informé la juge de paix du fait que K. _____, sous-locataire, avait demandé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer une prolongation de bail. 2. Par ordonnance d'expulsion du 7 mai 2015, la Juge de paix du district du Jura – Nord vaudois a notamment ordonné à I. _____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 4 juin 2015 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à Yverdon-les-Bains (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II) et ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III). Par acte du 11 mai 2015, K. _____ a interjeté appel contre cette ordonnance, concluant implicitement à sa réforme en ce sens que l'expulsion ne soit pas

prononcée. Par courrier du 22 mai 2015, I. _____ a fait valoir que l'appel du sous-locataire ne représentait pas son intérêt et qu'il était seul signataire du bail. Il a dès lors requis que cet appel ne soit pas pris en compte. 3. 3.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). La qualité pour recourir est 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). 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, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 12-13 ad Intro. art. 308-334 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 cassation, on doit en déduire que, même si le prononcé d'expulsion lui est opposable (admettent l'opposabilité Lachat, op. cit., 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 10 juillet 2014/382; CACI 19 septembre 2013/483). 3.2 En l'espèce, l'appelant n'est pas locataire des locaux dont l'expulsion a été prononcée, mais uniquement sous-locataire, conformément au contrat de sous-location signé le 10 octobre 2013. Il n'était d'ailleurs pas partie à la procédure de première instance, laquelle opposait la bailleuse Z. _____ au locataire I. _____. Nonobstant son intérêt de fait à voir l'ordonnance d'expulsion annulée, K. _____ se voit dès lors dépourvu de la qualité pour faire appel contre l'ordonnance attaquée. 4. Au vu de ce qui précède, l'appel est irrecevable. L'arrêt peut être rendu sans frais (art. 6 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]).

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