

VD_FINDINFO HC / 2016 / 210 vom 25. Februar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-02-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___210

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 210 du 25 février 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 210 del 25 febbraio 2016

Regeste

DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ, QUALITÉ POUR AGIR ET RECOURIR, EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE, LOYER | 257d CO, 308 al. 1 let. a CPC (CH), 308 al. 2 CPC (CH)

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour d'appel civile 25.02.2016 HC / 2016 / 210

DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ, QUALITÉ POUR AGIR ET RECOURIR, EXPULSION DE LOCATAIRE, DEMEURE, LOYER | 257d CO, 308 al. 1 let. a CPC (CH), 308 al. 2 CPC (CH)

TRIBUNAL CANTONAL JL15.051336-160308 126 cour d'appel CIVILE

Arrêt du 25 février 2016

Composition : M. Abrecht , président M. Colombini et Mme Charif Feller, juges
Greffière : Mme Egger Rochat ***** Art. 308 al. 1 et 2 CPC Statuant sur l'appel interjeté par M. _____ , à [...], contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 11 février 2016 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant V. _____ , à [...], bailleresse, d'avec D. _____ , à [...], locataire, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : En fait et en droit : 1. Le 9 janvier 2015, la bailleresse V. _____ , représentée par la gérance K. _____ SA, et le locataire D. _____ ont conclu un contrat de bail à loyer débutant le 15 janvier 2015 et se terminant le 31 janvier 2020, dont le loyer mensuel était de 1'260 fr., acomptes de chauffage, eau chaude et frais accessoires compris pour un appartement de deux pièces (et une cave n° [...]) au rez-inférieur de l'immeuble sis au chemin [...], à [...]. Le 20 avril 2015, le locataire D. _____ , en qualité de « propriétaire de bail », et M. _____ , en qualité de sous-locataire, ont signé un document manuscrit intitulé « Contrat de sous-location », dont la durée était prévue du 20 avril 2015 au 19 avril 2016, le contrat étant renouvelable de mois en mois à défaut de résiliation par l'une ou l'autre des parties deux mois avant la fin du sous-bail. Le loyer mensuel convenu était de 1'500 francs. Par lettre recommandée du 11 juin 2015, la bailleresse, agissant par l'intermédiaire de la gérance K. _____ SA, a sommé le locataire D. _____ de payer l'arriéré de loyer de 2'520 fr. dû pour les mois de mai et juin 2016, dans un délai de trente jours dès réception de la mise en demeure. A défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié selon l'art. 257d al. 1 CO et son expulsion requise. Le 21 juillet 2015, constatant que la somme réclamée n'avait pas été payée dans le délai comminatoire, la bailleresse a notifié au locataire la résiliation du contrat de bail pour le 31 août 2015. Par lettre du 1 er septembre 2015, la bailleresse a sommé le locataire de libérer immédiatement les locaux, l'informant à nouveau qu'il occupait l'appartement dès lors illicitement. Par requête en cas clair adressée le 23 novembre 2015 à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, la bailleresse a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que

le locataire D. _____ soit expulsé de l'appartement précité, à ce qu'ordre lui soit donné de quitter et libérer ce bien de tous occupants et de tous biens lui appartenant ou appartenant à des tiers à une date fixée à dire de justice et, à défaut de quitter volontairement, à ce qu'il y soit contraint par la force selon les art. 335 ss CPC. Par lettre du 22 janvier 2016 adressée à la Justice de paix de l'Ouest lausannois, M. _____ a produit le document manuscrit intitulé « Contrat de sous-location » signé le 20 avril 2015 par elle-même et D. _____. 2. A l'audience tenue le 4 février 2016 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, seule s'est présentée la bailleuse, représentée par la gérance K. _____ SA, le locataire ayant fait défaut et la sous-locataire n'ayant pas été citée à comparaître. Par ordonnance d'expulsion du 11 février 2016, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à D. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 11 mars 2016, à midi, l'appartement de deux pièces au rez-inférieur et la cave n° [...] occupés dans l'immeuble sis chemin [...], à [...] (I), dit qu'à défaut pour le 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 cette ordonnance sur requête de la bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de cette ordonnance, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté les frais judiciaires les mettant à la charge du locataire (IV, V et VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII). 3. Par lettre du 18 février 2016, M. _____ a contesté l'ordonnance d'expulsion susmentionnée, en expliquant qu'elle avait conclu un contrat de sous-location avec D. _____ et en invoquant des motifs humanitaires, ce qui justifierait son maintien dans l'appartement litigieux. 4. 4.1 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 ou appeler, 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 ou appeler 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 CP ; 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, JdT 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 (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). 4.2 En l'espèce, l'appelante n'est pas locataire des locaux dont l'expulsion a été prononcée, mais uniquement sous-locataire, conformément au contrat de sous-location signé le 20 avril 2015. Elle n'était d'ailleurs pas partie à la procédure de première instance, laquelle opposait la bailleuse V. _____ au locataire

D._____. Nonobstant son intérêt de fait à voir l'ordonnance d'expulsion annulée, M._____ se voit dès lors dépourvue de la qualité pour faire appel contre l'ordonnance attaquée. A supposer recevable, l'appel aurait dû être rejeté. L'appelante ne conteste à juste titre pas que les conditions de résiliation de l'art. 257d CO sont réalisées. Les moyens qu'elle invoque, tenant à sa situation personnelle et à son état de santé ne sont pas pertinents et le sous-locataire n'a aucun droit à la reprise du bail principal, sauf accord du bailleur principal. 5. Au vu de ce qui précède, l'appel se révèle 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]). Par ces motifs, la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est irrecevable. II. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire. Le président : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Mme M._____, ■ V._____, p.a. K._____ SA, ■ M. D._____, et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois. La Cour d'appel 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), le 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). La greffière :

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