

VD_FINDINFO HC / 2025 / 290 vom 30. April 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-04-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2025___290

FR: VD_FINDINFO HC / 2025 / 290 du 30 avril 2025

IT: VD_FINDINFO HC / 2025 / 290 del 30 aprile 2025

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, ADMISSION DE LA DEMANDE, PROTECTION CONTRE LES CONGÉS, INTÉRÊT DIGNE DE PROTECTION, LOGEMENT DE LA FAMILLE, CAS CLAIR | 266n CO

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]). En procédure de protection des cas clairs, lorsque le litige porte uniquement sur la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond au retard dans la restitution de l'objet loué causé par le recours à la procédure sommaire d'expulsion, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235). Lorsque la validité de la résiliation est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 précité consid. 1.2.2.3). Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). L'appel n'est recevable que si son auteur justifie d'un intérêt juridique (art. 59 al. 2 let. a CPC).

E. 1.2

En l'espèce, la décision attaquée ordonne l'expulsion d'un locataire dont le bail a été résilié pour non-paiement du loyer. Vu le loyer mensuel de 2'600 fr., la valeur litigieuse dépasse 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte. En outre, déposé en temps utile et, après correction, dans les formes prescrites par la loi, l'appel est recevable dans la mesure où il tend à la défense des intérêts juridiques de l'appelant – et non de son épouse. L'acte complémentaire adressé par l'appelant le 28 avril 2025 est en revanche irrecevable. En effet, le 9 avril 2025, les parties ont été informées que la cause était en état d'être jugée, de sorte que la phase des délibérations était censée avoir commencé. L'appelant ne disposait donc plus de la possibilité d'alléguer librement des faits et moyens de preuve nouveaux (cf. TF 5A_654/2022 du 21 décembre 2023 consid. 3.2).

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doit étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

E. 3.1

L'appelant fait notamment valoir que l'appartement loué lui sert, à lui et à son épouse, C.D._____, de logement de famille au sens des art. 169 CC et 266 m CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220) et que l'expulsion ne pouvait dès lors pas être ordonnée sans que son épouse soit entendue dans la procédure.

E. 3.2

Lorsque la chose louée sert de logement de famille (art. 169 CC et art. 266 m in principio CO), le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257 d CO) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint (art. 266 n CO ; art. 34 RULV [dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud]). Cette règle est également applicable lorsque les deux époux sont titulaires du bail. Par envoi séparé, il faut entendre l'expédition à chaque époux, sous deux plis distincts, de la lettre fixant le délai comminatoire pour s'acquitter des arriérés de loyers (art. 257 d CO) ou de la formule officielle de congé prescrite par l'art. 266 l al. 2 CO. Si la partie qui donne le congé ne respecte pas les prescriptions de forme des art. 266 l à 266 n CO, le congé est nul (art. 266 o CO ; TF 4A_673/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3.1 ; TF 4A_125/2009 du 2 juin 2009 consid. 3.4.1 et les réf. citées), peu importe que le conjoint ou le partenaire enregistré ait eu connaissance de l'avis du bailleur, la bonne foi de celui-ci et son absence de faute (Barrelet, La protection du conjoint et du partenaire non signataires du bail, in 17 e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2012, pp. 115 ss, spéc. n. 33 p. 126 ; Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5 e éd., Zurich 2016, n. 1967 ; Lachat, Le bail à loyer, Genève 2019, pp. 834 et 835). Le moyen peut être soulevé à n'importe quel stade de la procédure, y compris devant le juge de l'expulsion, lequel statue à titre préjudiciel sur la validité du congé (CACI 12 mai 2022/252 consid. 3.1.2 et les réf. citées). Selon la jurisprudence, lorsque l'habitation louée sert de logement de famille à un couple marié et que seul l'un des deux conjoints est partie au bail, le conjoint non locataire qui n'a pas été mis en cause dans la procédure d'expulsion dirigée contre le locataire ne peut pas être expulsé contre son gré du logement familial (TF 4P.133/1999 du 24 août 1999 consid. 2b/aa, publ. in SJ 2000 I 6). En raison de la protection spéciale que lui confèrent les art. 266 m à 266 o CO, le jugement d'évacuation

ou d'expulsion rendu contre son (seul) conjoint ne lui est pas opposable comme il l'est aux (autres) auxiliaires du locataire, tels les enfants. Il s'ensuit que le conjoint du locataire – quoiqu'il ne soit pas partie au bail – doit être attiré à la procédure d'expulsion (Bohnet/Conod, La fin du bail et l'expulsion du locataire, in 18 e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2014, pp. 79 ss, spéc. n. 52 p. 91, ainsi que n. 138 pp. 109-110 et les réf. citées).

E. 3.3

Dans le cas présent, l'intimée a dirigé sa requête contre le seul appelant. Indépendamment du point de savoir si celui-ci a commis un abus de droit manifeste en se prévalant du caractère familial du logement loué alors qu'il s'était dit divorcé sur le formulaire d'inscription qu'il a rempli le 8 février 2023, il n'en reste pas moins que, si l'appelant est réellement marié et que le logement loué lui sert effectivement de logement de famille, à lui et à son épouse, le jugement requis par l'intimée sera inopposable à l'épouse – sauf abus de droit manifeste de celle-ci, lequel ne se présume pas – et sera ainsi inexécutable contre le gré de l'épouse. L'intimée ne justifiait dès lors pas d'un intérêt suffisant, au regard de l'art. 59 al. 2 let. a CPC, à voir statuer sur sa demande. En principe, la requête d'expulsion aurait dès lors dû être déclarée irrecevable. Toutefois, par sa requête du 3 janvier 2025, l'épouse a demandé à intervenir au côté de son mari dans la procédure, ce qui constitue une requête d'intervention accessoire, au sens de l'art. 74 CPC. Le vice dont est affecté la requête est dès lors susceptible d'être guéri. Il convient dès lors d'annuler l'ordonnance et de renvoyer la cause à la juge de paix pour qu'elle impartisse un délai à l'épouse pour signer la requête du 3 janvier 2025 (cf. art. 132 CPC), puis, si l'épouse signe la requête, pour qu'elle statue sur la requête d'assistance judiciaire, tienne une nouvelle audience puis rende une nouvelle décision, qui devra être notifiée à l'intimée, à l'appelant et, séparément, à l'épouse de celui-ci.

E. 4.1

En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance entreprise annulée, la cause étant renvoyée à la juge de paix pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

E. 4.2.1

L'art. 104 al. 4 CPC prévoit qu'en cas de renvoi de la cause, la juridiction supérieure peut déléguer à la juridiction précédente la répartition des frais de la procédure d'appel, lesquels comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC). Cette solution se justifie notamment lorsque le sort de la cause reste ouvert et que le renvoi intervient pour complément d'instruction (TF 4A_171/2020 du 28 août 2020 consid. 7.2, RSPC 2021 p. 223). En cas de délégation, il appartient à la juridiction supérieure d'arrêter le montant des frais judiciaires et la charge des dépens respectifs des parties ; seule la répartition est déléguée à la juridiction précédente.

E. 4.2.2

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les parties ayant procédé sans l'assistance d'un mandataire professionnel. Pour le surplus, il se justifie de déléguer la répartition des frais et dépens de deuxième instance à la juge de paix, dès lors que le sort de la cause demeure ouvert.

E. 4.3.1

L'appelant a sollicité l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel. A teneur 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).

E. 4.3.2

En l'espèce, les conditions posées par l'art. 117 CPC sont remplies, l'appelant étant indigent et sa démarche n'étant pas vouée à l'échec. Le bénéfice de l'assistance judiciaire doit ainsi lui être accordé pour la procédure d'appel s'agissant de l'exonération des frais judiciaires, pour autant que cette requête conserve son objet selon la répartition qui sera arrêtée par la juge de paix.

E. 4.4

Lorsqu'elle statuera sur la répartition des frais de deuxième instance, la juge de paix est invitée à rappeler que le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenu au remboursement des frais judiciaires mis provisoirement à la charge de l'Etat, dès qu'il sera en mesure de le faire (art. 123 CPC) et en fonction de la répartition de ceux-ci arrêtée par la juge de paix. Il incombe à la Direction du recouvrement de la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes de fixer le principe et les modalités de ce remboursement (art. 39a CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]).

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