

VD_FINDINFO HC / 2025 / 298 vom 7. Mai 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-05-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2025___298

FR: VD_FINDINFO HC / 2025 / 298 du 7 mai 2025

IT: VD_FINDINFO HC / 2025 / 298 del 7 maggio 2025

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, ADMISSION DE LA DEMANDE, LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE, NOTIFICATION ÉCRITE | 257d CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC), soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]). Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, 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 ; TF 4A_495/2023 du 5 décembre 2023 consid. 1.2). Si la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée ; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire selon l'art. 271 a al. 1 let. e CO, la valeur correspondra en principe au montant du loyer pendant trois ans (ATF 144 III 346 précité consid. 1.2.1 ; TF 4A_495/2023 précité consid. 1.2). Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme en procédure en cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

E. 1.1.2

Dirigé contre une décision principale dans une cause dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., par des parties à la procédure intéressées à son issue et jouissant d'un intérêt juridique à l'exercice de la voie de droit (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable en tant qu'il émane de chacun des appelants, lesquels ont notamment respecté le délai d'appel. Il en va de même de la rectification des conclusions du même jour. Formée en temps utile et dans les formes prescrites, la réponse est également recevable. Il en va de même de la réplique spontanée déposée dans le cadre du droit de réplique inconditionnel des appelants (cf. TF 5A_755/2022 du 20 février 2023 consid. 3.2 et les réf. citées).

E. 1.2.1

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à

simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement (TF 4A_318/2023 du 14 juillet 2023 consid. 2.3 ; TF 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4). Lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les faits déterminants et établis, sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. En effet, il n'appartient pas à la Cour d'appel de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 21 août 2023/336 consid. 4.1 ; CACI 4 mai 2021/212 consid. 3.2). Seuls doivent être examinés les griefs portant sur la constatation ou l'absence de constatation par le premier juge de faits précisément désignés, étayés par la référence à une pièce précisément désignée (par son numéro) – et, si celle-ci est volumineuse, à un passage précisément désigné de la pièce – et comportant une motivation si la pièce du dossier invoquée ne suffit pas d'elle-même à constater directement le fait allégué (CACI 26 juillet 2023/298 consid. 2.2.2 ; Juge unique CACI 2 mars 2023/110 consid. 2.2.2).

E. 1.2.2

La présentation des faits telle qu'elle résulte de l'appel en pp. 5 à 8, mais aussi de la réponse en pp. 4 et 5, correspond à une simple allégation de partie chaque fois que le fait invoqué n'est pas étayé par une référence à une pièce du dossier ou un élément de l'instruction. Elle ne consiste en effet pas en une critique de l'état de fait recevable sous l'angle du devoir de motivation, à défaut de se référer précisément à tel ou tel passage de la décision querellée en démontrant, par référence à un élément de l'instruction, en quoi la constatation de fait serait lacunaire, contradictoire ou erronée. Les parties des écritures précitées ne comportent donc aucun grief clairement formulé et consistent en une énumération de faits et de considérations, sans que les parties ne mentionnent si ceux-ci figurent déjà dans l'ordonnance attaquée ou s'ils entendent la voir complétée ou rectifiée, de sorte qu'elles sont irrecevables.

E. 2.1

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 toutefois pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle peut 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 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges 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. 2.2.1

L'admissibilité des nova en appel est régie par l'art. 317 CPC (TF 5A_631/2018 consid. 3.2.2). L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 et la réf. citée). S'agissant des vrais nova, soit les faits qui se sont produits après la fin des débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC), la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo nova, soit ceux qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 144 III 349 précité consid. 4.2.1 ; ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342, SJ 2017 I 460 ; TF 5A_392/2021 du 20 juillet 2021 consid. 3.4.1.2). La nature particulière de la procédure sommaire en protection des cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est en principe exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 25 novembre 2020/540 consid. 2), sauf si ces dernières émanent du locataire qui a été attiré en première instance par la requête en cas clair du bailleur (cf. TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1).

E. 2.2.2

A l'appui de leur appel, les appelants ont produit trois bordereaux successifs. Outre les pièces de forme (1 à 3), les pièces 4, 4bis, 4ter, 5, 5bis, 6bis, 6ter, 6quater, 7, 8, 8bis, 9, 10, 11, 11bis, 12, 13, 14, 15, 16, 17bis produites par les appelants figurent au dossier de première instance, de sorte qu'elles sont recevables. Les pièces 17 et 18, postérieures aux délibérations de première instance et produites à l'appui de la réplique spontanée, constituent de vrais nova et sont également recevables. Elles seront prises en compte dans la mesure de leur pertinence. Les pièces produites à l'appui de la réponse de l'intimée, figurant également au dossier de première instance, sont elles aussi recevables. Les pièces 4quater, 6, 16bis et 19 produites par les appelants, en l'occurrence un courrier adressé le 5 janvier 2023 par l'intimée à l'appelant, une procuration du 1^{er} août 2019 de l'intimée en faveur de [...] Sàrl, un courrier adressé le 20 mars 2024 par le conseil de l'intimée à l'appelante ainsi qu'un courrier adressé le 8 mai 2024 par le Ministère public de l'arrondissement du Nord vaudois à l'appelante, ne figurent pas au dossier de première instance. L'appelante n'explique pas les motifs pour lesquels elle ne les a pas produites devant la juge de paix. Elles sont donc irrecevables. Le 19 juillet 2024, soit dans le cadre du délai d'appel la concernant, mais non dans le cadre du délai d'appel concernant l'appelant, l'appelante a produit un « bordereau consolidé » comportant plus d'une centaine de pièces reprenant, selon ses termes, chronologiquement les pièces du dossier. Or, il n'appartient pas à la Cour de céans de comparer ces pièces, non numérotées, avec celles figurant au dossier de première instance. Par ailleurs, l'appelante ne corrèle pas chaque pièce qu'elle produit à un grief qu'elle soulève, contrairement à son devoir de motivation. En conséquence, ces

pièces sont irrecevables.

E. 3.1

; TF 4A_307/2024 du 6 août 2024 consid. 3.1.3 et les réf. citées). Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 précité consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid.

E. 3.2

; TF 4A_377/2024 du 12 juillet 2024 consid. 3.1 et les réf. citées). Secondement, la situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale (cf. toutefois l'arrêt 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les réf. citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 précité consid. 3.1 ; TF 4A_377/2024 précité consid. 3.1 et les réf. citées). Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 précité consid. 3.1 ; TF 5A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.1.3 et les réf. citées).

E. 3.2.1

Il y a défaut de légitimation active ou passive lorsque ce n'est pas le titulaire du droit qui s'est constitué demandeur en justice, respectivement que ce n'est pas l'obligé du droit qui a été assigné en justice. Un tel défaut n'est pas susceptible de rectification, mais entraîne le rejet de la demande et non son irrecevabilité (ATF 142 III 782 consid. 3.1.4 ; TF 4A_102/2023 du 17 octobre 2023 consid. 3.1.3 ; TF 4A_302/2022 du 30 mai 2023 consid. 3.1 ; TF 4A_155/2017 du 12 octobre 2017 consid. 4.1).

E. 3.2.2

Aux termes de l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Le principe de l'abus de droit permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 143 III 279 consid. 3.1 ; ATF 137 III 625 consid. 4.3 ; ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Parmi d'autres cas, l'exercice d'un droit peut se révéler abusif si

l'attitude de la partie qui agit contredit son comportement antérieur et que des attentes légitimes de l'autre partie s'en trouvent déçues (ATF 133 III 61 consid. 4.1). L'interdiction de l'abus de droit manifeste s'impose également à celui qui entend se mettre au bénéfice d'une situation juridique sans pour autant être titulaire d'un droit (Chappuis, in Pichonnaz et al. [édit.], Commentaire romand, Code civil I, 2 e éd., Bâle 2024, n. 28 ad art. 2 CC et les réf. citées).

E. 3.3.1

Les appelants font valoir que le nom de l'appelante n'est pas mentionné dans le contrat de bail. Ils soutiennent en outre que l'appelante aurait informé, à plusieurs reprises, la partie adverse qu'elle agissait en tant que représentante de l'appelant, notamment via des procurations explicites. Enfin, toujours selon les appelants, l'intimée aurait elle-même considéré être liée au seul appelant, dès lors qu'elle n'aurait communiqué, dans un premier temps, qu'avec lui. L'intimée soutient que l'appelante se serait elle-même déclarée domiciliée au sein des locaux loués auprès de tiers et que cette domiciliation serait établie par titre officiel. Elle allègue que l'appelante se serait précisément prévalue des droits du locataire dans son opposition du 21 mai 2023, qu'elle aurait signée pour elle-même et pour l'appelant. Selon l'intimée, l'appelante aurait participé activement aux différentes interactions relatives au contrat de bail et aurait donc manifestement résidé de manière permanente au sein de l'objet loué avec l'intention ferme de s'y établir. Au demeurant, attribuer la qualité de locataire à l'appelante lui serait favorable en termes de droits, comme l'a considéré le juge de paix.

E. 3.3.2

La juge de paix a relevé que l'appelante avait été inscrite à la Commune de [...] comme étant domiciliée « avec I. _____ », à la même adresse. L'appelante n'avait pas informé l'intimée de ce fait, mais s'en était prévalue auprès de tiers, en particulier de la Commune de [...] lorsqu'elle avait formé opposition au projet de construction de l'intimée. Selon la juge de paix, le fait de se voir attribuer la qualité de colocataire donnait à l'appelante des droits supplémentaires et cette façon de faire n'était pas critiquable. La juge de paix a retenu que l'intimée était dès lors tenue de résilier le bail auprès des deux colocataires, qui formaient une consorité nécessaire pour l'action en annulation du congé, mais également s'agissant de l'action en expulsion.

E. 3.3.3

En l'espèce, il ressort clairement du contrat de bail conclu initialement, le 19 mai 2014, que celui-ci n'engageait que l'appelant en qualité de locataire. L'appelante a toutefois fait valoir des droits déduits de sa qualité d'occupante de l'immeuble litigieux, domiciliée en ces lieux, et de compagne du prénommé, notamment lorsqu'elle s'est prévalue de ces qualités auprès de la commune pour former également en son nom opposition à la procédure d'enquête, en mai 2023. Il en va de même lorsqu'elle s'est personnellement opposée au congé, aux côtés de l'appelant, en saisissant la commission de conciliation les 3 et 28 mars 2024. Dans ces conditions, il n'est pas surprenant que l'intimée ait agi avec prudence et ait notifié l'avis comminatoire ainsi que la résiliation du bail pour défaut de paiement à chacun des occupants du logement, au motif qu'il n'était pas exclu que l'appelante se considère et doive être considérée comme colocataire. En effet, les droits formateurs, comme la résiliation du bail, doivent être exercés à l'égard de tous les colocataires, sous peine de nullité (Bohnet/Diestschy-Martenet, in Bohnet et al. [édit.], Commentaire pratique, Droit du

bail à loyer et à ferme, 2 e éd. Bâle 2017, n. 33 ad art. 253 CO et les réf. citées). Cela étant, contrairement à l'appréciation de la juge de paix, l'appelante ne peut pas être considérée comme locataire. D'une part, elle a suffisamment fait valoir, dès le début de la procédure, ne pas se considérer comme telle. Dans sa requête du 28 mars 2024 (p. 4), l'appelante indiquait déjà à la commission de conciliation n'être « en aucun cas liée contractuellement avec la propriétaire » et n'être « ni locataire, ni colocataire, ni sous-locataire de la maison située à l'adresse [...] ». Elle fait valoir le même motif en appel. D'autre part, l'appelante n'est liée à l'appelant par aucun mariage ou partenariat enregistré, comme elle l'a elle-même soutenu dans sa requête du 28 mars 2024 (p. 4). Le logement en question ne constitue donc pas un logement de famille au sens de l'art. 266 n CO, faute de tout mariage ou partenariat enregistré entre les appelants (cf. Bohnet/Dietschy-Martenet, op. cit. , nn. 4ss ad art. 266 m CO). A défaut de légitimation passive, la requête d'expulsion en cas clair devait être déclarée irrecevable (cf. consid. 4.2.1 infra) en tant qu'elle visait l'appelante.

E. 4.1

Les appelants font valoir que le cas ne serait pas clair en raison de la nullité de la résiliation du bail, faute de notification valable.

E. 4.2.1

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. En revanche, si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC). Le juge ne peut que prononcer son irrecevabilité ; il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid.

E. 4.2.2

Selon l'art. 257 d CO, lorsque le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux a du retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui adresser un avis comminatoire en lui fixant un délai de 30 jours au moins pour s'en acquitter et en le menaçant, à défaut de paiement, de la résiliation du bail (al. 1) ; si, à l'expiration du délai fixé, le locataire n'a pas payé, le bailleur peut résilier le bail moyennant un délai de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). En cas de résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ou de frais accessoires échus (par quoi il faut entendre les acomptes provisionnels ou les montants forfaitaires convenus) au sens de l'art. 257 d CO, le bailleur peut requérir, par la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, aussi bien l'expulsion du locataire (art. 267 al. 1 CO) que le paiement de créances pécuniaires (TF 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4 et les réf. citées). En ce qui concerne l'expulsion du locataire, c'est-à-dire la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 CO), le bailleur doit alléguer et prouver, conformément à l'art. 8 CC, les conditions de l'art. 257 d CO (faits générateurs de droit). L'expulsion du locataire présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le bailleur peut mettre en œuvre la procédure de l'art. 257 CPC même si le locataire a introduit une action en annulation du congé sur la base des art. 271-271 a CO, la litispendance de celle-ci ne lui étant pas opposable (ATF 141 III 262 consid. 3 ; TF 4A_234/2022 précité consid. 4.1 et les réf. citées). Si le locataire a contesté la résiliation du bail (art. 150 al. 1 in fine et 55 al. 1 CPC), le tribunal doit examiner la question de la

validité de celle-ci à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257 d al. 1 et 2 CO sont remplies. Les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 précité consid. 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine ; TF 4A_234/2022 précité consid. 4.1.1 et les réf. citées). Le bailleur doit donc alléguer et prouver avoir notifié régulièrement l'avis comminatoire conformément à l'art. 257 d al. 1 CO (principe de la réception dite relative), ainsi que la résiliation du bail selon l'art. 257 d al. 2 CO (principe de la réception dite absolue) (cf. infra consid. 4.2.3 ; TF 4A_234/2022 précité consid. 4.1.1 et les réf. citées).

E. 4.2.3

La communication de la résiliation du bail est soumise à la théorie de la réception dite absolue. Le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté (i.e. la résiliation du bail) est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci est à même d'en prendre connaissance (ATF 143 III 15 consid. 4.1 ; TF 4A_611/2023 du 22 mai 2024 consid. 5.1 et les réf. citées). Selon une partie de la doctrine, lorsque le locataire a informé le bailleur de son absence (pour cause de vacances, d'hospitalisation ou autres), et que le bailleur a résilié le contrat ou notifié une hausse de loyer durant cette absence sans s'assurer du fait que le locataire a eu connaissance du courrier, il y a en principe abus de droit du bailleur, avec pour conséquence que le congé n'est réputé notifié que lorsque le locataire en aura effectivement pris connaissance ; si le pli n'a pas été retiré, cela suppose que le bailleur réexpédie, le cas échéant, le même courrier. Il appartient au bailleur d'apporter la preuve de la réception par le locataire du pli simple contenant l'acte à communiquer (Dietschy-Martenet, Bail à loyer et procédure civile, Bâle 2018, n. 193 et les réf. citées sous notes infrapaginales n os 410 et 412). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 6B_773/2017 du 21 février 2018 consid. 3.2), malgré son irrégularité, une notification intervient aussi valablement lorsqu'il peut être prouvé d'une autre manière que le destinataire en a pris connaissance et que ses intérêts dignes de protection (droit à l'information) sont sauvegardés (cf. ATF 142 IV 125 consid.

E. 4.2.4

La notification de l'avis comminatoire et celle de la résiliation doivent en principe être effectuées à l'adresse de l'appartement ou des locaux loués, comme le prévoient généralement les conditions spécifiques du contrat de bail. Le locataire destinataire supporte le risque qu'il ne prenne pas ou prenne tardivement connaissance des notifications, par exemple en cas d'absence ou de vacances (ATF 143 III 15 précité consid. 4.1). Cette adresse de notification est valable aussi longtemps que le locataire n'a pas communiqué sa nouvelle adresse au bailleur (TF 4A_234/2022 précité consid. 4.1.1 et la réf. citée). En cas d'absence de longue durée, il revient au locataire de s'organiser afin de pouvoir prendre connaissance de sa correspondance, et, le cas échéant, d'informer le bailleur de l'adresse à laquelle il peut être atteint. Dans ce cas, le bailleur qui sait que le locataire n'est pas atteignable à l'adresse du bail mais à une autre adresse de notification et que cette adresse lui a été communiquée par le locataire, commet en règle générale un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) s'il se prévaut néanmoins d'une notification à l'adresse du bail (cf. TF 4A_74/2011 du 2 mai 2011 consid. 3 ; Bohnet, Bail et notification viciée, in Newsletter Bail.ch juillet 2011). L'art. 137 CPC prévoit par ailleurs que lorsque la partie est représentée, les actes sont notifiés à son représentant. Cette disposition est située dans la section 4 du CPC, intitulée « notifications judiciaires » du chapitre 2 de cette loi, intitulé pour sa part « Forme

des actes de procédure ». Elle ne s'applique donc pas aux notifications entre personnes privées (CPF 17 octobre 2022/132), pour lesquelles les art. 32 ss CO réglant la représentation sont applicables. L'art. 33 al. 3 CO prévoit en particulier que si les pouvoirs ont été portés par le représenté à la connaissance d'un tiers, leur étendue est déterminée envers ce dernier par les termes de la communication qui lui a été faite.

E. 4.3

Les appelants soutiennent que le congé donné par l'intimée serait nul pour deux raisons. D'une part, le congé aurait été adressé à l'appelant directement alors que l'appelante avait expressément déclaré le représenter. En conséquence, l'appelant ne pouvait pas s'attendre à recevoir directement une résiliation mais pouvait au contraire, de bonne foi, penser que la résiliation lui serait notifiée par l'intermédiaire de sa représentante, l'appelante. D'autre part, la résiliation du bail aurait été envoyée à l'adresse de l'habitation figurant sur le contrat de bail et non pas à l'adresse de correspondance indiquée par l'appelante, en l'occurrence « [...] ». Les appelants soutiennent que l'appelante avait pourtant informé l'intimée à de nombreuses reprises que les communications concernant le bail devaient lui être adressées directement et à une adresse séparée. L'intimée rétorque avoir agi correctement en faisant notifier l'avis comminatoire et la résiliation du bail à l'adresse de l'objet loué, qui serait également celle du domicile légal des appelants. La procuration sur laquelle se fonde l'appelante serait un acte sous seing privé qui pourrait être révoqué en tout temps. Dans cette mesure, l'intimée allègue qu'elle ne pouvait pas prendre le risque de faire notifier les actes juridiques précités à l'adresse de correspondance de l'appelante dans l'éventuelle hypothèse d'une révocation de la procuration. Elle argue que les appelants étaient conscients du manque de suivi du courrier de l'appelant depuis le mois de décembre 2021 à tout le moins, de sorte que l'appelant aurait dû prendre les mesures nécessaires en instaurant par exemple une déviation de courrier à l'adresse de son choix. La juge de paix a notamment considéré que les avis comminatoires avaient été valablement notifiés à l'échéance du délai de garde postale, bien que l'intimée avait utilisé l'adresse de domicile et du lieu de situation de la chose louée plutôt que celle de correspondance indiquée par l'appelante, dès lors que celle-ci n'avait pas fait dévier le courrier à son adresse de correspondance. A cela s'ajoutait que la jurisprudence permettait de considérer que, selon la théorie dite relative, il importait peu que le locataire ait été absent, retire ou non ses plis et doive ou non s'attendre à recevoir un avis comminatoire. De même, les plis recommandés du 15 janvier 2024 contenant la résiliation du bail et les courriers A+ qui les avaient doublés, étaient réputés reçus le 16 suivant, en application de la théorie de la réception absolue. Dès lors, l'argument selon lequel les appelants n'auraient eu connaissance de la résiliation que le 1^{er} mars, lorsque les représentants de l'intimée s'étaient présentés pour l'état des lieux, ne tenait pas. En l'occurrence, il est établi que l'appelante a fait connaître à l'intimée et aux auxiliaires de celle-ci, bien avant l'envoi des avis comminatoires puis des résiliations pour défaut de paiement, sa qualité de représentante de l'appelant et a attesté du contenu de ses pouvoirs de représentation, portant sur tout ce qui avait trait au bail, en produisant à plusieurs reprises des procurations. En effet, par une première procuration du 30 août 2022, l'appelant a « délégué [à l'appelante] la discussion de toutes les questions concernant le bail de la maison située à l'adresse [...] ». Puis, il a réitéré sa volonté d'être représenté par l'appelante sur le même sujet par une seconde procuration du 31 août 2023, précisant que l'appelante était « en charge de toutes les correspondances, communications, discussions, litiges liés au sujet mentionné ci-dessus ». Cette volonté était connue de l'intimée dès lors que la procuration du 31 août 2023 a été annexée au courrier du 1^{er}

septembre 2023 qui lui a été adressé par voie recommandée par l'appelante. Dans ce courrier, l'appelante a d'ailleurs précisément attiré l'attention de l'intimée sur cette question, indiquant que l'appelant lui avait confié la gestion de toutes les questions liées à la location de la maison et que, dès lors, toutes les correspondances postales ou électroniques liées au bail devaient impérativement lui être adressées – soit à l'appelante – à son adresse de correspondance indiquée dans l'en-tête du courrier. Enfin, l'appelant a signé une troisième procuration le 2 mai 2024, autorisant l'appelante à agir en son nom devant toutes les instances juridiques. Il s'ensuit qu'au vu de la jurisprudence et de la doctrine exposées ci-avant, les avis comminatoires et les résiliations notifiés à l'adresse de la chose louée et n'ayant pas été retirés par leurs destinataires ou dont la remise personnelle à ceux-ci n'est pas attestée d'une autre manière, ne sont pas susceptibles d'emporter un quelconque effet, qu'il s'agisse des courriers recommandés ou des plis A+ – courriers A+ dont la distribution a certes été attestée par la Poste, mais non la remise personnelle à leurs destinataires. Quand bien même il est établi que l'arriéré n'a pas été acquitté dans le délai imparti ni ensuite, pas même au stade de la saisine de la commission de conciliation par les appelants, que l'attitude procédurale de l'appelante est emprunte de mauvaise foi par certains aspects, il résulte de ce qui précède que les avis comminatoires comme les résiliations n'ont pas atteint leurs destinataires. Ces faits, qui sont contestés, ne sont à tout le moins pas établis, ce qui emporte la nullité des résiliations litigieuses et donc l'irrecevabilité de la requête d'expulsion en cas clairs, dont les conditions ne sont pas remplies.

E. 4.4

Au vu du sort de l'appel tiré du grief de défaut de notification valable, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur les autres moyens invoqués par les appelants.

E. 5.1

En conclusion, l'appel doit être admis et l'ordonnance entreprise réformée, en ce sens que la requête d'expulsion en procédure des cas clairs formée le 20 mars 2024 par l'intimée contre les appelants est irrecevable.

E. 5.2

Selon l'art. 318 al. 3 CPC, si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance. Vu l'issue de la procédure, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 600 fr., seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Dès lors que les appelants n'étaient pas assistés d'un mandataire professionnel dans le cadre de la procédure d'expulsion devant la juge la paix, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de première instance en leur faveur. Pour ces mêmes motifs, les frais judiciaires de deuxième instance, 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]), seront mis à la charge de l'intimée (art. 106 al. 1 CPC). Au vu de l'ampleur modérée des écritures d'appel et de réplique spontanée, les nombreuses redites inutiles qu'elles contiennent et la valeur litigieuse modeste, l'intimée versera en outre aux appelants, créanciers solidaires, la somme de 2'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RS 270.11.6]). Elle leur versera également un montant de 400 fr. au titre de remboursement de leur avance de frais judiciaires de deuxième instance.

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