

## VD\_FINDINFO HC / 2025 / 421 vom 10. Juni 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-06-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2025\\_\\_\\_421](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2025___421)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2025 / 421 du 10 juin 2025

IT: VD\_FINDINFO HC / 2025 / 421 del 10 giugno 2025

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour d'appel civile HC / 2025 / 421

TRIBUNAL CANTONAL JL24.049411-250208 252 cour d'appel CIVILE

Arrêt du 10 juin 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente M. Hack et Mme Giroud Walther, juges Greffière : Mme Cottier \*\*\*\*\* Art. 70 al. 1 CPC Statuant sur l'appel interjeté par N. \_\_\_\_\_, sans domicile connu, intimé, contre l'ordonnance rendue le 31 janvier 2025 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelant et I. \_\_\_\_\_, à [...], intimée, d'avec B. \_\_\_\_\_, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : En fait et en droit : 1. 1.1 Par contrat de bail du 6 mars 2020, B. \_\_\_\_\_, en qualité de bailleuse, a remis à bail à N. \_\_\_\_\_, en qualité de locataire, avec effet au 15 mars 2020, un appartement de 3 pièces au 1<sup>er</sup> étage et cave sis [...], pour un loyer brut mensuel, payable d'avance, de 1'720 fr., acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 220 fr. inclus. Par avenant du 11 octobre 2023, le contrat de bail précité a été transféré, aux mêmes clauses, conditions et échéances, à N. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_, en qualité de locataires, solidairement responsables. 1.2 Par courriers recommandés du 12 juillet 2024, la bailleuse a requis des locataires le paiement de la somme de 3'440 fr. représentant les loyers dus pour les mois de juin et juillet 2024, et leur a signifié qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Par formules officielles du 27 août 2024, adressées sous plis recommandés du même jour à chacun des locataires, la bailleuse a résilié le contrat de bail pour le 30 septembre 2024, compte tenu du défaut de paiement demandé dans le délai imparti. 1.3 Le 1<sup>er</sup> novembre 2024, la bailleuse a déposé une requête auprès de la juge de paix tendant à faire prononcer l'expulsion des locataires des locaux litigieux. 2. Par ordonnance d'expulsion rendue le 31 janvier 2025, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) a ordonné à N. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le 24 février 2025 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], [...] (appartement de 3 pièces au 1<sup>er</sup> étage et cave) (I), a dit qu'à défaut pour les locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix serait chargé sous la responsabilité de la juge de paix de procéder à l'exécution forcée de l'ordonnance sur requête de B. \_\_\_\_\_, bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de l'ordonnance, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à [...] les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la bailleuse (IV), a mis lesdits frais à la charge des locataires, solidairement entre eux (V), a dit qu'en conséquence, les locataires rembourseraient, solidairement entre eux, à la bailleuse son avance de frais et lui verseraient la somme de 800 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII). En droit, la juge de paix a considéré que, malgré une mise en demeure notifiée par courriers recommandés le 12 juillet 2024 et la menace d'une résiliation du

contrat de bail en cas de défaut de paiement dans le délai imparti, les locataires ne s'étaient pas acquittés de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai de trente jours, qui équivalait à 3'440 fr. (loyers des mois de juin et juillet 2024). Partant, la résiliation du contrat de bail, communiquée le 27 août 2024 pour le 30 septembre 2024 par la bailleuse, était valable. En outre, le cas était clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). La juge de paix a ainsi estimé que l'expulsion des locataires pouvait être prononcée. 3. Par acte du 17 février 2025, N. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a formé appel contre cette ordonnance en concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation. Il a également requis l'effet suspensif. Par courrier du 21 février 2025, la Juge déléguée de la Cour de céans (ci-après : la juge déléguée) a informé l'appelant que sa requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif ex lege selon l'art. 315 al. 1 CPC. B. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ (ci-après : les intimées) n'ont pas été invitées à se déterminer). Par avis du 28 mai 2025, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écriture et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte. 4. 4.1 L'appel est ouvert, dans les affaires patrimoniales, contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). En cas de litige portant sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection des cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par l'appel à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois ; lorsque la validité de la résiliation est contestée, la valeur litigieuse correspond 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 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 ; CACI 15 mai 2024/211). Lorsque la décision entreprise 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 (art. 314 al. 1 CPC). 4.2 Compte tenu d'un loyer mensuel de 1'720 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable. 5. 5.1 Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement. Le bail commun est un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat (ATF 140 III 491 consid. 4.2.1 ; ATF 136 III 431 consid. 3.1). La partie qui résilie le bail exerce un droit formateur résolutoire. En contestant ledit congé, l'autre partie cherche à maintenir le rapport de droit. Dès lors, les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur (art. 271 et 271a CO). Le droit de s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu. Il faut dès lors reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 146 III 346 consid. 2.2 et les réf. citées ; ATF 140 III 598 consid. 3.2 et les réf. citées ; TF 4A\_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 3.3 ; TF 4A\_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 3.1). Cette jurisprudence s'applique également en cas de bail commun d'un logement de la famille (ATF 145 III 281 consid. 3.4.2 et 3.5.2). Elle s'étend

également à la demande de constatation de la nullité ou de l'inefficacité d'une résiliation (ATF 146 III 346 consid. 2.2 et les réf. citées ; TF 4A\_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 3.3 ; TF 4A\_347/2017 déjà cité consid. 3.1). Ainsi, lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (ATF 142 III 782 consid. 3.1.4 ; ATF 140 III 598 consid. 3.). 5.2 En l'espèce, seul N.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre l'ordonnance d'expulsion. Or, selon la jurisprudence précitée, il devait agir conjointement avec sa colocataire, I.\_\_\_\_\_, ou l'assigner aux côtés de la bailleuse, si celle-ci n'entendait pas contester l'ordonnance d'expulsion, ce qu'il n'a pas fait. L'appel doit dès lors être rejeté pour défaut de légitimation active, sans qu'il soit nécessaire d'entrer en matière sur les autres griefs soulevés par l'appelant. 6. 6.1 Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC, et l'ordonnance confirmée. Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et du fait que le terme de l'expulsion – initialement arrêté au 31 janvier 2025 – est désormais échu, la cause sera renvoyée à la juge de paix pour qu'elle fixe aux locataires un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. 6.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 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'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimées n'ayant pas été invitées à se déterminer sur l'appel. Par ces motifs, la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe aux locataires N.\_\_\_\_\_ et I.\_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...] (appartement de 3 pièces au 1<sup>er</sup> étage et cave). IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant N.\_\_\_\_\_. V. Il n'est pas alloué de dépens. VI. L'arrêt est exécutoire. La présidente : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Me Florian Godbille (pour N.\_\_\_\_\_), ■ Mme I.\_\_\_\_\_, ■ Mme Leatitia Leyvraz, agent d'affaires breveté (pour B.\_\_\_\_\_), 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 inférieure 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.