

## **VD\_GERICHTE JL12.035487 vom 21. Januar 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-01-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL12.035487](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL12.035487)

FR: VD\_GERICHTE JL12.035487 du 21 janvier 2013

IT: VD\_GERICHTE JL12.035487 del 21 gennaio 2013

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

L'appelante fait valoir que le premier juge aurait dû rejeter la requête d'expulsion dans la mesure où tant cette requête que la résiliation

- 8 - du bail du 18 juillet 2012 n'émanent que d'A.R.\_\_\_\_\_, alors même que le contrat de bail indique que son époux B.R.\_\_\_\_\_ est également bailleur.

##### **E. 3.1.1**

Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique est claire (al. 1 let. b). Le tribunal n'entre pas en matière lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). La procédure de cas clairs permet d'obtenir rapidement une décision sur le fond. Les règles des art. 252 à 256 CPC sont applicables. De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (JT 2011 III 146; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, in FF 2006 p. 6959; Bohnet, Le droit du bail en procédure civile suisse, in 16e Séminaire de droit du bail, n. 42, p. 15; Meier, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zurich 2010, pp. 374-375), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (Sutter- Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 5 ad art. 257 CPC; Gösku, Schweizerischen Zivilprozessordnung Kommentar, Brunner/ Gasser/ Schwander Hrsg, 2011, n. 8 ad art. 257 CPC), d'autres moyens de preuve (audition de témoins amenés directement par les parties ou brève vision locale) n'étant cependant pas exclus (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 11 ad art. 257 CPC; Grolimund/Staehelin/Staehelin, Zivilprozessrecht, Zurich 2008, n. 54, p. 357). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. Le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (Sutter-Somm/Lötscher, op. cit., n. 7 ad art. 257 CPC). Le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat. En cas de

- 9 - doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p.168). On considère par ailleurs que la situation juridique est claire au sens de l'art 257 al. 1 let. b CO lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 c. 3; JT 2011 III 146). Cela sera par exemple le cas en matière d'expulsion, lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure avérée et que les règles formelles de résiliation ont été respectées (Bohnet, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC).

### **E. 3.1.2**

Aux termes de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce délai sera de trente jours au moins pour les baux d'habitation. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO). L'avis comminatoire doit être donné par écrit, ce qui signifie qu'il doit être signé de la main du bailleur ou de son représentant (art. 14 al. 1 CO). La commination qui ne respecte pas cette règle de forme est nulle (Wessner, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 16 ad art. 257d CO ; Higi, Zürcher Kommentar, n. 35 ad art. 257d CO ; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise en matière de congé donné en raison du défaut de paiement du loyer (art. 257d CO), JT 2012 III 37, spéc. n. 17, p. 43 ; CACI 23 février 2012/91). Au demeurant, le titre en vertu duquel le bailleur dispose de la chose en faveur du locataire n'est pas nécessairement la propriété de l'immeuble. Le bailleur peut être titulaire d'un autre droit réel ou d'un droit personnel. Le locataire n'est pas concerné par les relations existant entre

- 10 - le bailleur et le propriétaire et c'est bien le bailleur, non le propriétaire, qui a l'obligation de délivrer la chose au locataire et qui est titulaire de la créance en paiement du loyer (CACI 2 janvier 2012/1; Cahiers du droit du bail 1993 p. 57).

### **E. 3.1.3**

Le Tribunal fédéral a précisé (TF 4C.17/2004 du 2 juin 2004 cons. 5.1) que les droits formateurs (résolutoires) liés au rapport d'obligation, à l'instar de la résiliation du bail, doivent être exercés en commun par toutes les personnes qui constituent une seule et même partie, car le rapport juridique créé par le bail ne peut être annulé qu'une seule fois et pour tous les contractants (arrêt 4C.331/1993 du 20 juin 1994, consid. 2b, publié in SJ 1995 p. 53 ss et les auteurs cités; voir aussi: Laura Jacquemoud Rossari, Jouissance et titularité du bail ou quelques questions choisies en rapport avec le bail commun, in CdB 1999 p. 97 ss, 100). Le congé qui n'émane pas de la totalité ou de la majorité requise des cobailleurs est nul (Lachat, Le bail à loyer, p. 636 n. 6.2). Les cobailleurs peuvent également confier à un représentant le soin de donner le congé. Lorsque ce représentant est un des membres de la communauté, il doit être autorisé, c'est-à-dire avoir reçu le pouvoir de résilier le bail selon les règles régissant les rapports au sein de cette communauté. Le congé donné par un représentant non autorisé est nul (Lachat, *ibid.*); la question de savoir si un tel congé peut être "guéri" par une ratification ultérieure est controversée en doctrine. Certains auteurs affirment que ce vice ne peut être guéri (cf. doctrine citée par Lachat, *op. cit.*, p. 626 note 5 et les auteurs cités), d'autres (Bohnet et Montini, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, n. 15 ad art. 253 CO) affirment qu'il faut admettre qu'une ratification ultérieure est possible, à condition toutefois que l'auteur de la résiliation soit bien intervenu en qualité de représentant (en l'occurrence non autorisé) et non en son propre nom exclusivement. Au demeurant, pour que le congé donné par l'intermédiaire d'un représentant produise ses effets, il n'est pas nécessaire que le rapport de représentation ressorte de l'avis même de résiliation; conformément à l'art. 32 al. 2 CO, il suffit que le locataire ait dû inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation (cf.

- 11 - Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 71 ad Remarques préalables aux art. 266-266o CO). Il faut toutefois réserver les cas de comportements contraires à la bonne foi. L'abus de

droit d'une partie à invoquer la nullité du congé pour défaut de notification commune ne devrait être cependant retenu que lorsque celle-ci connaissait l'existence de la pluralité de bailleurs avant que le congé ne soit donné, mais qu'elle a sciemment continué à se comporter comme si un bailleur était partie au contrat, dans le but de tirer profit ultérieurement de la situation (Bohnet, Montini, op. cit., n. 13 ad art. 253 CO).

#### **E. 3.1.4**

Selon l'art. 70 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou doivent être actionnés conjointement. L'alinéa 2 de cette disposition précise que les actes de procédure accomplis en temps utile par l'un des conjoints valent pour ceux qui n'ont pas agi, à l'exception des déclarations de recours. Ce tempérament ne vaut toutefois ni pour le dépôt de la demande, ni pour l'exercice du recours (Message CPC, FF 2006 p. 6894; Bohnet, CPC commenté, n. 17 ad art. 70 CPC). Lorsque la demande relève du droit matériel fédéral, celui-ci peut impliquer que l'objet du litige est commun à plusieurs personnes, de telle sorte qu'il n'est pas possible de statuer à l'égard de l'une d'elles sans que les autres ne soient également mises en cause; l'existence ou non d'une consorité nécessaire est alors une question de droit matériel fédéral (cf. ATF 136 III 431; c. 3.3; 123 c. 4.4.1; TF 4P.226/2002 du 21 janvier 2003 c. 2.1 publié in SSJ 2003 I p. 299). Si dans un cas de consorité nécessaire, l'action ne peut être formée par toutes les personnes qui devaient être mises en cause pour qu'il soit possible de statuer conformément au droit fédéral, il s'agit d'un défaut qui affecte la légitimation active ou passive, de sorte qu'il entraîne le rejet de la demande, et non pas son irrecevabilité (TF 4A\_79/2010 du 29 avril 2010 c. 2.1 publié in SJ 2010 I p. 459; ATF 128 III 50 c. 2b/bb;

- 12 - Vogel/Spühler, Grundriss des Zivilprozessrechts, 8ème éd 2008, n. 57; Hohl, Procédure civile, I, 2002, n° 507 p. 108)

#### **E. 3.1.5**

D'après l'art. 166 al. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210), chaque époux représente l'union conjugale pour les besoins courants de la famille pendant la vie commune. Dans cette hypothèse, l'époux peut s'engager lui-même et engager l'autre époux dans le même temps, de manière solidaire, sans que cet époux n'ait même à être au courant de l'acte accompli. Par besoins courants, l'on entend les actes destinés à assurer l'entretien usuel et quotidien de la famille. Il s'agit en règle générale de dépenses qui se répètent, plus ou moins fréquemment (Leuba, Commentaire romand, n. 15 ad art. 166 CC et les références citées aux notes infrapaginales nn. 44 et 45). Ces besoins relèvent pour la plupart de la tenue du ménage et visent notamment à couvrir l'entretien usuel et quotidien de la famille et les frais de transport des membres de la famille, le coût des aides pour le nettoyage et l'entretien du logement, ainsi que les dépenses pour les loisirs qui ne dépassent pas la mesure du raisonnable par rapport au budget à disposition de la famille (Deschenaux/Steinauer/Baddeley, Les effets du mariage, 2ème éd., n. 346, p. 206 et les références citées à la note infrapaginale n. 78 et 79). Ne constituent ainsi pas, en règle générale, des besoins courants la location d'un appartement, même s'il s'agit du logement de la famille, l'achat d'un mobilier onéreux, les réparations importantes du logement familial, l'acquisition d'une voiture (même pour la famille), de tableaux ou de tapis de valeur, la conclusion d'une assurance-vie ou encore la décision d'entreprendre un traitement dentaire coûteux (Leuba, op. cit., n. 17 ad art. 166 CC; Deschenaux/Steinauer/ Baddeley, op. cit., n. 352, pp. 208-209). Au-delà des besoins courants de la famille, un époux ne représente

l'union conjugale que lorsqu'il y a été autorisé par son conjoint ou par le juge ou lorsque l'affaire ne souffre aucun retard et que le conjoint est empêché par la maladie, l'absence ou d'autres causes semblables de donner son consentement (art. 166 al. 2 CC). Ce pouvoir extraordinaire de représentation s'étend à tous les besoins des époux et

- 13 - de leurs enfants, qui ne sont pas courants au sens de l'art. 166 al. 1 CC, mais qui doivent être qualifiés de besoins de la famille (Deschenaux/Steinauer/Baddeley, op. cit., n. 353, p. 209). L'époux concerné doit manifester sa volonté d'autoriser l'acte envisagé ou effectué par son conjoint. L'autorisation n'est pas présumée. Cette autorisation peut être donnée au conjoint ou par le biais d'un consentement à l'acte, directement au tiers cocontractant du conjoint, avant, pendant ou après l'accomplissement de l'acte. Aucune forme particulière n'étant prescrite, l'autorisation peut être expresse ou tacite et résulter d'actes concluants, mais la notion d'autorisation tacite doit être interprétée restrictivement, faute de quoi la protection de l'époux qui n'est pas partie à l'acte serait illusoire (Deschenaux/Steinauer/Baddeley, op. cit., n. 355, p. 210). Dans l'ensemble, la question de savoir si l'un des époux a valablement autorisé son conjoint s'apprécie selon les règles ordinaires de la représentation des art. 32 ss CO (Deschenaux/Steinauer/Baddeley, op. cit., n. 355a, p. 210 ; Leuba, op. cit., n. 20 ad art. 166 CC). C'est au tiers de prouver le consentement du conjoint; selon les circonstances, il peut se fonder sur l'existence d'une procuration apparente (Leuba, op. cit., n. 22 ad art. 166 CC).

### **E. 3.2.1**

En l'espèce, il n'est pas contesté qu'A.R.\_\_\_\_\_ est seule propriétaire de la parcelle sise [...], à [...]. Le bail du 25 novembre 2006 a cependant été conclu et signé par les époux et cobailleurs B.R.\_\_\_\_\_ et A.R.\_\_\_\_\_ qui figurent également sous la rubrique "bailleur ou représentant" de la formule de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail. Il convient de rappeler que le bailleur peut ne pas être le propriétaire de l'immeuble; en l'espèce, on ignore tout des relations juridiques entre B.R.\_\_\_\_\_ et A.R.\_\_\_\_\_. Vue sous l'angle de la titularité du bail, la situation juridique n'est à tout le moins pas claire, au sens de l'art. 257 al. 1 let. b CPC, de sorte que le premier juge aurait dû refuser la protection des cas clairs pour ce premier motif déjà.

### **E. 3.2.2**

La sommation du 4 juin 2012 et la résiliation du 18 juillet 2012 ont été établies par un avocat. La notification de résiliation de bail ne

- 14 - mentionne que le nom d'A.R.\_\_\_\_\_ en qualité de bailleur. La procuration en faveur de Me Haldy et Me Massrouri a été donnée par A.R.\_\_\_\_\_ uniquement. La demande de protection de cas clair du 3 septembre 2012 a été déposée au nom d'A.R.\_\_\_\_\_ seulement. Aucune pièce ne fait état d'une procuration de l'époux en faveur d'A.R.\_\_\_\_\_. Conformément à la jurisprudence précitée, les cobailleurs devaient agir ensemble, sous peine de nullité de la résiliation. Tel n'a pas été le cas en l'espèce dès lors que la résiliation n'émane que de la bailleresse, représentée par son conseil. De surcroît, la résiliation d'un bail ne ressort pas de la sphère des besoins courants de la famille et on ne saurait admettre une représentation ordinaire. On ne se trouve en outre pas dans le cadre d'une représentation extraordinaire au sens de l'art. 166 al. 2 CC, dès lors qu'il n'y avait notamment pas urgence. Il ne s'agit pas non plus d'un cas de représentation au sens des art. 32 ss CO : aucune pièce du dossier n'établit que l'époux a autorisé la bailleresse à agir seule, d'ailleurs l'intimée ne le fait pas valoir. Enfin, dans le mesure où l'intimée ne fait pas

valoir à juste titre que son mari a ratifié après coup la résiliation notifiée par elle seule, la question de la possibilité de la ratifier ultérieurement, controversée en doctrine, peut en l'espèce demeurer indéterminée. La partie locataire ne peut certes se prévaloir de la nullité de la résiliation pour défaut de notification commune de manière contraire aux règles de la bonne foi (cf. supra c. 1.3.3). En l'espèce, on ne sait rien des circonstances de la conclusion du bail, à savoir si l'appelante a toujours eu affaire aux deux conjoints ou à seulement l'un d'entre eux. On ignore totalement si pendant la durée du bail, elle s'est adressée à l'un ou à l'autre. Hormis ce qui a été exposé ci-dessus, on sait que les loyers ont été versés, selon la confirmation de paiement e-finance à la [...] sur le compte commun de B.R. \_\_\_\_\_ et A.R. \_\_\_\_\_. La bailleuse n'a en tout cas ni allégué ni établi que la locataire ait eu conscience, au moment de la conclusion et au cours du bail, que A.R. \_\_\_\_\_ était cas échéant la seule bailleuse. L'appelante n'était pas assistée en première instance de sorte qu'on ne saurait lui reprocher de faire valoir la nullité de la résiliation et

- 15 - l'absence de légitimation active de l'intimée seulement en appel. Il n'y a pas abus de droit. En définitive, il apparaît que la validité de la résiliation de bail notifiée le 18 juillet 2012 par A.R. \_\_\_\_\_ s'avère à tout le moins douteuse de sorte que la protection des cas clairs aurait dû être refusée par le premier juge pour ce deuxième motif également.

### **E. 3.2.3**

L'intimée a requis la protection des cas clairs en son seul nom et non également au nom de son mari. Sachant que les époux bailleurs auraient dû agir conjointement dans la procédure judiciaire, conformément à l'art. 70 al. 1 CPC, la question de la légitimation active s'avère également problématique en l'espèce. Le premier juge aurait ainsi dû refuser d'entrer en matière pour ce motif également et déclarer la requête irrecevable.

### **E. 3.3**

L'appelante entend encore tirer argument de la nullité du loyer initial, soutenant que la résiliation du contrat en raison de la demeure du locataire est dès lors inefficace. L'intimée invoque l'abus de droit et fait valoir qu'en se prévalant de la nullité du loyer seulement au stade de la procédure d'expulsion, qui plus est dans le cadre de la procédure d'appel, l'appelante cherche à détourner l'institution de son but. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 4A\_129/2011 du 28 avril 2011), s'agissant de la nullité du loyer initial, l'abus de droit peut entrer en considération lorsque la partie a eu conscience d'emblée du vice de forme et qu'elle s'est abstenue intentionnellement de le faire valoir sur-le-champ afin d'en tirer avantage par la suite (ATF 113 II 187 c. 1a et arrêt TF 4A\_185/2008 du 24 septembre 2008 c. 2.2; cf. aussi ATF 123 III 70 c. 3c). Le fait de payer sans discuter pendant une vingtaine de mois un loyer surévalué par rapport aux critères contenus aux art. 269 ss CO et de s'inquiéter de cette situation à l'occasion d'un avis d'augmentation ne saurait, à lui seul, faire admettre que le locataire commet un abus de droit en arguant de la nullité du loyer initial (TF 4C.428/2004 précité, c. 3.2), ni le fait de contester le loyer à réception d'un acte de poursuite, alors que le

- 16 - locataire n'avait précédemment pas connaissance de son droit (TF 4A\_129/2011 du 28 avril 2011). En revanche, le locataire qui soulève un tel vice de forme pour s'opposer à la résiliation immédiate du contrat et à son expulsion commet un abus de droit; admettre la nullité dans une procédure d'expulsion aurait pour effet de légitimer l'usage des locaux à titre gratuit et de priver le bailleur des droits découlant de l'art. 257d CO, ce qui détournerait le contrat de bail de son but (TF 4C.315/2000 du 5 février 2001 c 4c, in CdB 2001 p. 77).

En l'espèce, il est à l'évidence abusif de se prévaloir dans le cadre d'une procédure d'expulsion, au surplus en appel, de cette informalité, s'agissant d'un bail conclu en outre en novembre 2006.

#### **E. 3.4**

En définitive, il apparaît que la protection des cas clairs aurait dû être refusée à la requérante en l'absence d'une situation juridique claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). Le moyen de l'appelante étant fondé, la requête d'expulsion déposée le 3 septembre 2012 par A.R. \_\_\_\_\_ contre W. \_\_\_\_\_ doit être déclarée irrecevable en application de l'art. 257 al. 3 CPC. En effet, le bailleur ayant agi selon la procédure de cas clair, sa requête ne peut pas être déclarée mal fondée : c'est le demandeur qui requiert la protection par la voie sommaire; si cette voie n'est pas applicable, il n'est pas entré en matière sur la requête: la simple conclusion en rejet par le défendeur ne permet pas un prononcé de mal- fondé (cf. Bohnet, op. cit., n. 24 ad art. 257 CPC; JT 2011 III 146 c. 5b/bb).

#### **E. 4**

L'appel est ainsi admis et l'ordonnance litigieuse réformée en ce sens que la requête d'expulsion déposée le 3 septembre 2012 par la partie bailleresse à l'encontre de la partie locataire est irrecevable, les frais judiciaires de première instance étant mis à la charge de la bailleresse. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 726 fr. (art. 62 al. 3, 69 al. 1, 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28

- 17 - septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). La requête d'assistance judiciaire de l'appelante est admise, Me César Montalto étant désigné comme avocat d'office dans la procédure d'appel. Au vu de sa situation financière (art. 117 CPC), l'appelante est exonérée de toute franchise mensuelle (art. 118 al. 2 CPC). Me César Montalto a droit à une indemnité équitable pour les opérations et débours dans la procédure d'appel (art. 122 al. 2 CPC). La liste des opérations et débours produite par le prénommé en date du 17 janvier 2013, annonçant 7 heures et 9 minutes de travail et 72 fr. de débours, hors TVA, peut être admise à hauteur de 7 heures. Le tarif horaire étant de 180 fr. pour l'avocat (art. 2 RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010; RSV 211.02.3]), l'indemnité d'office de Me Montalto est arrêtée à 1'360 fr. 80 pour ses opérations, soit 1'260 fr. (180 fr. x 7), plus 100 fr. 80 de TVA, montant auquel il convient d'ajouter les débours par 72 fr., plus 5 fr. 80 de TVA. Selon l'art. 123 CPC, l'appelante est tenue au remboursement de l'indemnité à son conseil d'office, mise à la charge de l'Etat, dès qu'elle est en mesure de le faire. L'intimée, qui succombe, versera à l'appelante des dépens de deuxième instance (art. 95 al. 1 let. b et 106 al. 1 CPC), fixés d'office (art. 105 al. 1 CPC) conformément au tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 (TDC; RSV 270.11.6). En règle générale, la partie qui succombe est tenue de rembourser à la partie qui a obtenu gain de cause tous les frais nécessaires causés par le litige (art. 3 al. 1 TDC). En l'espèce, compte tenu des difficultés de la cause, de l'ampleur du travail et du temps consacré par l'avocat (art. 3 al. 2 TDC), les dépens peuvent être fixés à 1'800 fr., conformément à l'art. 7 TDC.

- 18 -