

VD_GERICHTE JL13.013176 vom 18. September 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-09-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL13.013176

FR: VD_GERICHTE JL13.013176 du 18 septembre 2013

IT: VD_GERICHTE JL13.013176 del 18 settembre 2013

Erwägungen

E. 43

et réf. citées). En l'espèce, la pièce 17 de l'appelante, qui est nouvelle, est recevable car postérieure au jugement entrepris. Elle a été prise en compte dans la mesure de sa pertinence. 3. Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- 8 - l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1; CACI 16 mai 2013/260 c. 3b), et la situation juridique est claire (let. b). La situation juridique est claire 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). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123 c. 2.1.2; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620). Il n'est pas possible de déduire du simple défaut du défendeur que l'état de fait n'est pas litigieux (Bohnet, CPC commenté, op. cit., n. 7 ad art. 257 CPC). 4. Constatant que l'on ne pouvait inférer du défaut des intimés que l'état de fait ou de droit n'était pas contesté, le premier juge a considéré que le cas n'était pas clair au sens de l'art. 257 CPC pour trois motifs. En premier lieu, il était douteux que A.F._____ ait pu valablement sous-louer le logement à des tiers en tant que seule sous-bailleresse, alors que J._____ était cosignataire du bail principal. Ensuite, la question de la validité du bail principal se posait, dès lors qu'aucun des cosignataires de ce contrat n'avait habité le logement litigieux et que l'on pouvait se poser la question de savoir si l'engagement de A.F._____, qui n'avait jamais eu l'intention d'occuper elle-même les locaux, ne devait pas être interprété comme un cautionnement déguisé, nul pour vice de forme. Enfin, l'avis comminatoire n'était pas clair, puisqu'il se contentait de mentionner la somme des loyers en retard, sans préciser ce qu'il concernait.

- 9 - 5. L'appelante ne discute nullement du premier motif. C'est de manière justifiée que le premier juge a considéré que l'on devait retenir que, faute d'avenant, J._____ était toujours cotitulaire du bail principal, sans que son départ de ce logement au courant de l'année 2009 ne soit pertinent. Cela est confirmé par sa participation, en qualité de requérant aux côtés de A.F._____, à la procédure devant la commission de conciliation, lors de laquelle les bailleurs et locataires principaux sont convenus d'une prolongation du bail principal jusqu'au 31 juillet 2013. Cela étant, s'agissant de l'exercice d'un droit formateur, les colocataires principaux ne pouvaient exercer qu'en commun la faculté de remettre en sous-location l'objet du bail (Bohnet/Dietschy, CPra-Bail, n. 13 et 39 ad art. 253 CO). La

question de la validité de la sous-location, faite par A.F. _____ seule, prête à discussion, n'étant pas établi à ce stade que J. _____ aurait consenti ou ratifié cette sous-location. Quoi qu'il en soit, la résiliation du sous-bail, en tant qu'elle tendait à mettre fin au rapport juridique, est également un droit formateur qui doit être exercé en commun par l'ensemble des cobailleurs à l'égard de tous les colocataires, le rapport juridique créé par le bail ne pouvant être annulé qu'une seule fois et pour tous les cocontractants. Il en va nécessairement de même s'agissant de l'action en justice visant à contester ou confirmer la validité de la résiliation (TF 4C.17/2004 du 4 juin 2004 c. 5.1; Bohnet/Dietschy, loc. cit.). Dès lors qu'il n'est pas établi que J. _____ aurait ratifié la résiliation du bail, ni qu'il aurait consenti à la présente procédure, la validité de la résiliation prête à discussion et le cas n'est pas clair. Pour ce premier motif, l'appel doit être rejeté. 6. a) S'agissant de l'avis comminatoire, l'appelante fait valoir que contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, la sommation envoyée aux sous-locataires était suffisamment précise et remplissait les conditions

- 10 - de l'art. 257d CO puisqu'elle indiquait le montant en souffrance, savoir 5'930 francs. b) Selon la jurisprudence, l'avis comminatoire du bailleur, au sens de l'art. 257d CO, doit être clair et précis sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée : il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion (TF 4A_296/2008 du 29 juillet 2008, in Cahiers du Bail [CdB] 2009 p. 8; TF 4A_299/2011 du 7 juin 2011 c. 4). Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance, soit par l'indication d'un montant d'arriéré précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 5; TF 4C.123/2000 du 14 juin 2000 c. 3b, in CdB 2000, pp 107 ss, spéc. p. 109; Wessner, Droit du bail à loyer, Zurich 2010, n. 17 ad art. 257d CO; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 666; Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer, commentaire SVIT, Zurich 2011, n. 26 ad art. 257d CO; CACI 9 février 2012/65 et les réf. citées). Est inefficace le congé donné alors que la sommation ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision (TF 4A_134/2011 du 23 mai 2011 c. 3). Est ainsi inefficace un avis comminatoire mentionnant un solde reporté sans indication du ou des mois en souffrance. L'envoi au locataire d'un relevé de compte après l'échéance du délai comminatoire ne saurait compenser ce manque de clarté (CACI 9 février 2012/65). c) En l'espèce, l'avis comminatoire du 26 novembre 2012 se borne à indiquer que "vous me devez la somme de 5'930 fr. au seul titre des loyers en retard". Un tel avis ne revêt pas un caractère suffisamment clair et précis selon la jurisprudence, dès lors que l'on ignore à quelle(s) période(s) il se réfère. Les sous-locataires risquaient ainsi de se voir imposer la justification du paiement de tous les loyers déjà échus. Le sous-

- 11 - loyer s'élevant à 1'420 fr. et les charges mensuelles à 180 fr., il n'était pas possible de déterminer les loyers, respectivement les charges en souffrance, à la lecture de cet avis. Au demeurant, il n'est pas établi que cet avis ait été accompagné d'un extrait de compte des loyers. Le cas n'est pas clair sous cet angle également. 7. Cela étant, il n'est pas nécessaire d'examiner plus avant le troisième motif retenu par le premier juge mettant en doute la validité même du contrat de bail principal, l'appel devant de toute manière être rejeté pour les deux motifs qui précèdent. 8. En définitive, l'appel doit être rejeté et le prononcé confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5], applicable par

renvoi de l'art. 62 al. 3 TJFC), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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