

# VD\_GERICHTE JL16.039622 vom 16. Dezember 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-12-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL16.039622](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL16.039622)

FR: VD\_GERICHTE JL16.039622 du 16 décembre 2016

IT: VD\_GERICHTE JL16.039622 del 16 dicembre 2016

## Erwägungen

### E. 3.1

L'appelant conteste la décision d'expulsion de son logement en faisant valoir que le propriétaire de son appartement, « Monsieur P. \_\_\_\_\_ », lui aurait assuré à deux reprises qu'il « arrêterait la procédure ». Il expose en outre qu'il aurait d'importants problèmes de santé ayant entraîné un arrêt de travail, avec pour conséquence le non-paiement de certains loyers. Q. \_\_\_\_\_ SA affirme dans sa réponse que l'allégation de l'appelant selon laquelle il aurait obtenu l'assurance de sa part le 8 octobre 2016, puis le 25 octobre 2016, qu'il serait mis fin à la procédure en évacuation à condition que l'entier de l'arriéré de loyer soit payé, serait contestée et sans pertinence.

### E. 3.2

L'art. 59 CPC dispose que le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1), à savoir notamment que les parties ont la capacité d'être partie et d'ester en justice (al. 2 let. c). La légitimation active suppose que le demandeur est bien titulaire de la créance qu'il invoque : il s'agit d'un moyen de fond, que le juge doit examiner d'office. Un bailleur n'est pas nécessairement le propriétaire de la chose louée (Lachat, *Le bail à loyer*, 2e éd., 2008, n. 1.2.1, p. 70 ;

- 10 - Bohnet/Dietschy, *Droit du bail à loyer*, 2010, n. 3 ad art. 253 CO et les réf. citées). Il peut n'être que titulaire d'un droit réel limité sur l'objet loué ; il pourra notamment s'agir d'un droit d'usufruit ou d'un droit de superficie.

### E. 3.3

En l'espèce, l'appelant a affirmé en première instance déjà et également en appel que le propriétaire « Monsieur P. \_\_\_\_\_ » ne souhaitait pas que la procédure d'expulsion se poursuive. Il n'a apporté aucune preuve à l'appui de cette allégation, de sorte qu'on ne saurait considérer que ce fait est établi. Toutefois, Q. \_\_\_\_\_ SA est propriétaire de l'immeuble depuis le 30 novembre 2004, comme cela ressort de l'extrait du Registre foncier qu'elle a produit. Le contrat de bail conclu par l'appelant, qui date de février 2005, indique que le bailleur est P. \_\_\_\_\_, représenté par G. \_\_\_\_\_. Le propriétaire de l'immeuble n'est pas mentionné. C'est encore « M. P. \_\_\_\_\_ », représenté par G. \_\_\_\_\_, qui a notifié une hausse de loyer à l'appelant en novembre 2008. La lettre accompagnant l'avis de majoration du bail, qui est signée par G. \_\_\_\_\_, parle uniquement d'une décision du « propriétaire », sans autre précision. La régie S. \_\_\_\_\_ a pour sa part envoyé l'avis comminatoire et la résiliation de bail sans préciser qui elle représentait. Dans sa lettre du 15 juillet 2016 à la Commission de conciliation, M. \_\_\_\_\_ s'est prévalu de l'accord de son propriétaire, « Monsieur P. \_\_\_\_\_ ». Enfin, il ressort de l'extrait du registre du commerce relatif à l'intimée, qui n'est pas au dossier mais qui constitue un fait notoire, que cette société est domiciliée chez [...], qui en est l'administrateur avec signature individuelle. On

ignore s'il existe des liens entre le bailleur et Q. \_\_\_\_\_ SA et quelle serait leur nature. L'intimée se contente en effet d'indiquer dans sa requête d'expulsion ainsi que dans sa réponse à l'appel que le bail aurait été conclu avec elle-même, ce qui est erroné puisque, comme on l'a vu ci-dessus, ce contrat mentionne P. \_\_\_\_\_ en qualité de bailleur.

Q. \_\_\_\_\_ SA ne fait en outre pas valoir que P. \_\_\_\_\_ lui aurait cédé ses droits. Elle n'a au demeurant fourni aucune indication sur cette personne ni sur les liens qui les unissent. Or le bailleur, et donc le titulaire de l'action en résiliation de bail pour défaut de paiement du - 11 - loyer, n'est pas la propriétaire, mais P. \_\_\_\_\_ personnellement. Il en découle que Q. \_\_\_\_\_ SA n'a pas la légitimation active, de sorte que sa requête d'expulsion en cas clair est irrecevable. On ne saurait au surplus soutenir qu'il s'agit d'une désignation inexacte au sens de l'art. 83 CPC (TF 4A\_357/2016 du 8 novembre 2016).

#### **E. 4.1**

Il s'ensuit que l'appel doit être admis et la décision entreprise réformée en ce sens que la requête d'expulsion déposée en procédure de cas clairs le

#### **E. 4.2**

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 300 fr., doivent être mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il en va de même des frais judiciaires de deuxième instance, qui seront arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]). L'intimée Q. \_\_\_\_\_ SA devra ainsi verser à l'appelant M. \_\_\_\_\_ la somme de 200 fr. à titre de remboursement d'avance des frais judiciaires de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC). Il n'y a au surplus pas lieu à l'allocation de dépens de première ou de seconde instance, l'appelant ayant procédé sans l'assistance d'un mandataire professionnel.

#### **E. 7**

septembre 2016 par Q. \_\_\_\_\_ SA est irrecevable.

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