

VD_GERICHTE JL17.010930 vom 12. Oktober 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-10-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL17.010930

FR: VD_GERICHTE JL17.010930 du 12 octobre 2017

IT: VD_GERICHTE JL17.010930 del 12 ottobre 2017

Erwägungen

E. 3.1

Dans un premier moyen, l'appelante conteste la légitimation active de l'intimée. L'état de fait serait selon elle litigieux quant à savoir qui est la partie bailleuse, si bien qu'une procédure en cas clair serait exclue. Contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, l'extrait du Registre foncier ne serait à cet égard pas suffisant, ce d'autant moins que dans son courrier du 20 août 2015, le mandataire de l'intimée a indiqué agir non pas au nom de cette dernière, mais de Messieurs [...]. L'intimée souligne pour sa part qu'elle était bel et bien propriétaire de l'immeuble dans lequel se trouvait l'appartement dont l'appelante était locataire et que, dans la présente procédure à tout le moins, l'appelante ne pouvait ignorer que J. _____ SA était sa créancière. L'intimée relève que le courrier du 20 août 2015 n'est au demeurant pas intervenu dans la présente procédure.

E. 3.2

Le défaut de légitimation active ou passive concerne le droit matériel et non la recevabilité de la demande (ATF 139 III 504 consid. 1.2). Il y a défaut de qualité pour agir ou pour défendre 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 et entraîne le rejet de la demande et non son irrecevabilité (ATF 107 II 82 consid. 2a ; ATF 142 III 782 consid. 3.1.4). Il doit être examiné d'office, cependant uniquement sur la base des faits allégués et prouvés, lorsque la maxime des débats est applicable (ATF 126 III 59 consid. 1a ; ATF 130 III 550 consid. 2 ; TF 4A_1/2014 du 26 mars 2014 consid. 2.2, RSPC 2014 p. 317, note Dietschy-Martenet ; TF 5A_499/2015 du 20 janvier 2016 consid. 2.3).

- 7 -

E. 3.3

En l'espèce, il est exact que la simple mention d'un titre de propriété au Registre foncier ne suffit pas à donner la qualité de bailleur au propriétaire inscrit. Autrement dit, on peut être bailleur sans être propriétaire (Lachat, *Le bail à loyer*, 2e éd., Lausanne 2008, n. 1.2.1, p. 70 ; Bohnet/Dietschy, *Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, n. 3 ad art. 253 CO et les réf. citées). Cela dit, il résulte des pièces produites que la qualité de bailleuse de l'intimée ne fait aucun doute en l'espèce. Seule sa raison sociale apparaissait sur le contrat de bail du 25 juillet 2000. Elle était expressément mentionnée en qualité de bailleuse sur l'avenant du 20 octobre 2009, par lequel l'appelante, à la suite de son divorce, a repris seule le bail à son nom. Elle était aussi mentionnée en cette qualité dans l'avis comminatoire du 16 novembre 2016, puis sur le formulaire de notification de résiliation de bail. Enfin, la requête d'expulsion a été déposée en son nom. Sous réserve du courrier de l'agent d'affaires breveté du 20 août 2015, qui est antérieur à l'avis comminatoire, à la résiliation du bail et au dépôt

de la requête, il n'est nulle part fait mention de l'existence des sieurs [...]. L'appelante ne peut dès lors tirer aucun moyen de cette mention erronée. Dès lors que la partie bailleresse était clairement l'intimée et que cette qualité ne faisait pas de doute, c'est à juste titre que le premier juge a admis l'existence d'un cas clair. Pour le surplus, l'appelante ne conteste pas que la procédure a « correctement » suivi son cours jusqu'à la résiliation de son bail. L'appel doit ainsi être rejeté sur ce point.

E. 4.1

Dans un second moyen, l'appelante fait grief au premier juge d'avoir statué *ultra petita*, en accordant à l'intimée des mesures d'exécution que celle-ci n'aurait pas requises dans ses conclusions.

- 8 - L'intimée soutient que cela ne change rien au fond de la cause, dans la mesure où elle aurait de toute manière la possibilité de requérir l'exécution forcée de la décision querellée.

E. 4.2

Selon l'art. 58 al. 1 CPC, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse. L'art. 236 al. 3 CPC prévoit quant à lui que le tribunal ordonne des mesures d'exécution sur requête de la partie qui a eu gain de cause. Cela doit permettre de gagner du temps au stade de l'exécution forcée (cf. art. 337 al. 1 CPC). La requête selon l'art. 236 al. 3 CPC tendant à ce que le tribunal ordonne des mesures d'exécution n'est pas une conclusion soumise aux exigences de forme et de délai des art. 221, 227 et 230 CPC. Elle devrait donc pouvoir être présentée par écrit, voire par dictée au procès-verbal, jusqu'à la fin de l'audience des débats principaux, mais pas ultérieurement (Bohnet, Code de procédure civile annoté, Bâle 2011, n. 21 ad art. 236).

E. 4.3

En l'occurrence, l'intimée a conclu uniquement à ce qu'ordre soit donné à l'appelante d'évacuer immédiatement l'appartement qu'elle occupait ainsi que son garage. Aucune conclusion portant sur des mesures d'exécution forcée n'a été formulée par l'intimée dans cette requête. Lors de l'audience du 8 juin 2017, l'intimée n'a pas complété dans ce sens ses conclusions, se contentant de les confirmer. Il convient dès lors d'admettre avec l'appelante que le premier juge a accordé à l'intimée plus que ce qu'elle réclamait en procédure en fixant des mesures d'exécution sous chiffres II et III du dispositif de sa décision. L'appel doit être admis sur ce point et ces deux chiffres supprimés du dispositif de la décision entreprise.

E. 5

Pour ces motifs, l'appel doit être partiellement admis et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens que les chiffres II et III de son dispositif sont supprimés.

- 9 - Au vu de l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 684 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), doivent être mis par moitié à la charge de chaque partie (art. 106 al. 2 CPC). L'intimée versera à l'appelante la somme de 342 fr. à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC). Les dépens de deuxième instance sont compensés (art. 95 al. 3 et 106 al. 2 CPC).

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