

## **VD\_GERICHTE JL17.047764 vom 28. Februar 2018**

VD Tribunal cantonal, 2018-02-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL17.047764](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL17.047764)

FR: VD\_GERICHTE JL17.047764 du 28 février 2018

IT: VD\_GERICHTE JL17.047764 del 28 febbraio 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 3.1**

L'appelant fait valoir qu'étant devenu titulaire du bail par succession, il ne disposait pas encore de l'aide du CSR au motif qu'il n'avait pas été en mesure de leur fournir le contrat de bail mais que cette situation n'allait pas durer, dès lors que le CSR allait payer les loyers futurs. En outre, il ne disposait pas des bulletins de versement pour s'acquitter du loyer.

- 6 -

#### **E. 3.2.1**

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. 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 (TF 4A\_201/2014 du 2 décembre 2014 consid. 3.2 ; ATF 138 III 737 consid. 2 ; ATF 137 III 455 consid. 3.5). Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. La consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre (ATF 140 III 598 consid. 3.2 ; Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 10 ad art. 70 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome I, 2001, n° 501). Dans un contrat de bail, les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur. 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 140 III 598 consid. 3.2 et les réf. citées).

#### **E. 3.2.2**

En l'espèce, seul H.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre l'ordonnance d'expulsion, K.\_\_\_\_\_ ne s'étant pas manifesté, alors qu'ils étaient tous deux titulaires du bail ensuite du décès de leur mère. Au demeurant, l'appelant n'a pas dirigé son acte d'appel contre K.\_\_\_\_\_, comme il aurait dû le faire conformément à la jurisprudence précitée (cf. consid. 3.2.1 supra). L'appel doit dès lors déjà être rejeté pour défaut de légitimation active (CACI 5 janvier 2018/5 consid. 3.4).

#### **E. 3.3**

- 7 -

#### **E. 3.3.1**

Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. L'art. 257d CO précise que, faute de paiement dans le délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois. La sommation de payer du bailleur, au sens de l'art. 257 d al. 1 CO, doit être claire et précise, 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 déterminé sans discussion (TF 4A\_296/2008 du 29 juillet 2008, Cahiers du bail [CdB] 2009 p. 8 ; TF 4A\_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 4). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait été finalement payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF, arrêt du 27 février 1997 précité consid. 2b p. 68 ; TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2e éd., 2008, note infrapaginale 117 p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des

- 8 - motifs humanitaires exigent un sursis ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable (TF 4A\_207/2014 du 19 mai 2014). En tout état de cause, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait, sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC, que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in *Procédures spéciales vaudoises*, 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et les réf. citées). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175).

### **E. 3.3.2**

En l'espèce, la résiliation du bail est fondée sur l'avis comminatoire du 15 août 2017 impartissant à l'appelant un délai de trente jours pour payer les loyers de l'appartement, soit un solde de 5'900 fr. échu le 1er août 2017. Le montant de l'arriéré n'a pas été payé dans le délai imparti, ce que l'appelant ne conteste d'ailleurs pas. Il se borne à faire valoir que le CSR allait payer le loyer et qu'il n'avait pas été en mesure d'obtenir une aide de ce service à temps. Toutefois, l'appelant était personnellement débiteur et responsable du paiement du loyer et ne saurait se prévaloir du fait qu'il n'a pas reçu d'aide de l'Etat pour s'en acquitter ou de son ignorance quant au fait que l'ordre permanent de sa défunte mère n'avait pas été exécuté après son décès. En tant que locataire, il lui incombait de faire, le cas échéant, le nécessaire auprès de la gérance pour pouvoir s'acquitter des loyers. L'appel doit dès lors

être rejeté pour ce motif également.

#### **E. 4.1**

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté. La cause sera renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe aux locataires, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés à ceux-ci pour notification, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent au [...].

- 9 -

#### **E. 4.2**

Le présent arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 10 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]). Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

#### **E. 4.3**

Aux termes de l'art. 334 CPC, le dispositif d'une décision peut être interprété ou rectifié, sur requête ou d'office, lorsqu'il est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation (al. 1). En cas d'erreur d'écriture ou de calcul, le tribunal peut renoncer à demander aux parties de se déterminer (al. 2). En l'espèce, le dispositif notifié aux parties le 2 mars 2018 comporte une erreur d'écriture manifeste en ce sens qu'il fait référence aux locaux litigieux sis [...] en lieu et place de l'adresse correcte, soit à [...]. Il convient par conséquent de rectifier cette erreur manifeste dans le cadre du présent arrêt.

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