

## **VD\_GERICHTE JL18.002659 vom 24. Mai 2018**

VD Tribunal cantonal, 2018-05-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL18.002659](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL18.002659)

FR: VD\_GERICHTE JL18.002659 du 24 mai 2018

IT: VD\_GERICHTE JL18.002659 del 24 maggio 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 3.1**

L'appelant fait valoir en substance qu'il aurait toujours payé son loyer et que des retards exceptionnels ne justifieraient pas son expulsion. Il ne pourrait pas y avoir eu une violation de son devoir de diligence et le maintien du bail ne serait pas insupportable pour le bailleur. Il aurait toujours cherché le dialogue et il aurait annoncé qu'il avait des difficultés financières. En application du principe de la bonne foi, il ne pourrait pas y avoir de résiliation par pure vengeance. Enfin, il n'aurait pas reçu la résiliation sur formule officielle.

#### **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).

- 7 -

#### **E. 3.2.2**

En l'espèce, seul Z.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre l'ordonnance d'expulsion, F.\_\_\_\_\_ ne s'étant pas manifestée, alors qu'ils étaient tous deux titulaires du bail. Au demeurant, l'appelant n'a pas dirigé son acte d'appel contre F.\_\_\_\_\_, 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 (cf. CACI 28 février 2018/108 consid. 3.2).

#### **E. 3.3.1**

Aux termes de l'art. 257d 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable : il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (TF 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 consid.

### **E. 3.3.2**

Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4). En particulier, la jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31 ; TF 4A\_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf. citées).

### **E. 3.3.3**

En l'espèce, comme l'a retenu le premier juge, toutes les conditions pour l'application de l'art. 257d CO sont réalisées. Le paiement de 1'460 fr. d'arriéré, représentant les loyers dus au 31 octobre 2017 pour la période du 1er septembre au 31 octobre 2017, a été réclamé le 13 octobre 2017 aux parties locataires avec la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Par avis du 24

- 9 - novembre 2017 – notifié sur formule officielle contrairement à ce qui est plaidé pour la première fois en appel –, l'intimée a annoncé qu'elle résiliait le bail pour le 31 décembre 2017. L'entier de l'arriéré n'ayant pas été acquitté dans le délai imparti, le congé était valable. Contrairement à ce que soutient l'appelant, le fait qu'il se soit toujours acquitté de son loyer ou qu'il ait informé la gérance de ses difficultés n'y change rien au regard des principes exposés ci-dessus. Il n'y a au demeurant pas de congé abusif pour les motifs invoqués par l'appelant. L'appel doit dès lors être rejeté pour ce motif également. 4. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Le dossier de la cause sera retourné à la juge de paix afin qu'elle fixe aux locataires, en raison de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), un nouveau délai pour libérer l'appartement litigieux. Les frais judiciaires, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3, 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

### **E. 5**

; TF 40.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in Cahiers du Bail [CdB] 2000 p. 109 ; Wessner, Droit du bail à loyer, Zurich 2010, n. 17 ad art. 257d CO ; Lachat, Le bail à loyer,

2e éd., 2008, p. 666 ; Burkhalter/Martinez-Favre, *Le droit suisse du bail à loyer*, commentaire SVIT, Zurich 2011, n. 26 ad art. 257d CO). 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

- 8 - l'arriéré avait été finalement payé (TF du 27 février 1997 in 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 du 27 février 1997 précité in CdB 3/97 p. 65 consid. 2b ; TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C\_7412006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; Lachat, op. cit., 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. Toutefois, dans tous les cas, 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). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 27 mars 2014/160 ; CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les réf. citées).

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