

# VD\_GERICHTE JL22.006256 vom 13. Juli 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-07-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL22.006256](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL22.006256)

FR: VD\_GERICHTE JL22.006256 du 13 juillet 2022

IT: VD\_GERICHTE JL22.006256 del 13 luglio 2022

## Erwägungen

### E. 1

Par contrat de bail à loyer du 12 février 2020, l'appelant a remis à bail, dès le 1er novembre 2019, un local commercial (local dépôt) au rez de l'immeuble, sis [...] à [...], pour un loyer net échelonné de 1'800 fr. par mois jusqu'au 31 octobre 2021, puis entre le 1er novembre 2021 et le 30 octobre 2023 de 1'900 fr. et dès le 1er novembre 2023 de 2'000 fr., plus un acompte mensuel de 50 fr. pour les frais accessoires, soit un loyer mensuel net total de 1'850 fr., puis de 1'950 fr. et enfin de 2'050 francs. Sous la rubrique « locataire » figuraient les noms de P.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ Sàrl. Le bail en question comporte les signatures du bailleur et des deux locataires P.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_. La société W.\_\_\_\_\_ Sàrl n'a jamais été inscrite au Registre du commerce. Le 2 mars 2020, la société W.\_\_\_\_\_ SNC a été inscrite au Registre du commerce dont les associés avec signatures collectives sont P.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_. La faillite de P.\_\_\_\_\_ a été prononcée le 5 octobre 2021 par décision du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois.

- 4 -

### E. 1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]). Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2 ; CACI 19 novembre 2019/595 consid. 1.1). Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

### E. 1.2

p. 87). Il résulte de ce qui précède qu'en principe, seul est partie au contrat de bail le locataire au nom duquel le contrat a été signé. Le seul fait qu'une autre personne partage le même logement n'étend pas le contrat de bail à une location commune. On ne devrait admettre que très exceptionnellement qu'un tiers adhère de vive voix ou par actes concluants à un contrat écrit préexistant, comme cobailleur ou colocataire. Les baux écrits ne peuvent en principe être modifiés qu'en la forme écrite (Lachat, op. cit., n. 1.2 p. 87).

### E. 2

Par courriers recommandés du 1er novembre 2021 envoyés à C.\_\_\_\_\_ et à P.\_\_\_\_\_, l'appelant les a mis en demeure de lui verser la somme de 5'650 fr. dans un délai de trente jours, correspondant aux loyers des mois de septembre et octobre 2021 pour 3'700 fr. et au loyer du mois de novembre 2021 pour 1'950 fr., faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. Le 9 décembre 2021, par formules officielles, adressées sous plis recommandés, l'appelant a signifié aux locataires C.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ ainsi qu'à l'Office des faillites dans le cadre de la faillite de celui-ci, la résiliation du contrat de bail pour le 31 janvier 2022 pour défaut de paiement du loyer ensuite de l'avis comminatoire du 2 novembre 2021.

#### **E. 4**

Par requête d'expulsion du 15 février 2022, l'appelant a notamment conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à la Masse en faillite de P.\_\_\_\_\_ et à C.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres de tous occupants et de tous biens leur appartenant ou appartenant à des tiers, les locaux sis [...], [...], [...], dans un délai de 20 jours et à ce que des mesures d'exécution forcées soient prononcées d'emblée. Par déterminations du 1er mars 2022, l'Office des faillites, pour le compte de la Masse en faillite de P.\_\_\_\_\_, a déclaré s'en remettre à justice, tout en relevant que les locaux litigieux étaient en réalité exploités par la société W.\_\_\_\_\_SNC, dont le failli était l'un des associés. Lors de l'audience du 30 mars 2022, l'appelant et le locataire C.\_\_\_\_\_, tous deux assistés de leur conseil, ont été entendu. C.\_\_\_\_\_ s'en est remis à justice quant aux conclusions en expulsion de l'appelant. En droit : 1.

- 5 -

#### **E. 4.1**

L'appelant reproche au premier juge d'avoir considéré que la société W.\_\_\_\_\_SNC était partie au contrat de bail. Il invoque que la société en question aurait été inscrite au Registre du commerce postérieurement à la conclusion du contrat de bail et qu'en dernière page dudit contrat figurent uniquement les signatures de P.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ sans aucune signature pour le compte de la société W.\_\_\_\_\_Sàrl, ni mention de la société W.\_\_\_\_\_SNC.

#### **E. 4.2.1**

Le bail à loyer est conclu généralement entre deux cocontractants. Il se peut toutefois que, d'un côté ou de l'autre, plusieurs personnes soient parties au contrat, en tant que cobailleur ou colocataires. Il s'agit alors d'un bail commun, soit un rapport juridique uniforme qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat. Les colocataires forment une consorité matérielle nécessaire et doivent, en principe, ouvrir action en annulation de la résiliation ensemble (art. 70 al. 1 CPC) (ATF 140 III 598 consid. 3.2 ; TF 4A\_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 3.1 ; TF 4A\_689/2016 du 28 août 2017 consid. 4.1). Le bail commun suppose en règle générale que toutes les parties le

- 7 - signent ou y adhèrent par écrit (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, n.

#### **E. 4.2.2**

En vertu de l'art. 18 al. 1 CO, le juge doit, tant pour déterminer si un contrat a été conclu que pour l'interpréter, rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; ATF 132

III 626 consid. 3.1 ; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 et les arrêts cités, JdT 2006 I 564, SJ 2006 I 359). L'interprétation contractuelle des manifestations de volonté implique d'abord une interprétation subjective et, en cas d'échec seulement d'une telle interprétation, elle nécessite une interprétation objective selon le principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2 ; ATF 138 III 659, JdT 2013 II 400 consid. 4.2.1). L'interprétation subjective consiste à rechercher la réelle et commune intention des parties (cf. art 18 al. 1 CO), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, en prenant en compte non seulement la teneur des déclarations de volonté, écrites ou orales, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 précité), sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont les parties ont

- 8 - pu se servir. L'interprétation subjective relève des constatations de fait (ATF 140 III 86 consid. 4). Lorsqu'elle est établie, la réelle et commune intention des parties ne laisse plus de place à l'interprétation objective selon le principe de la confiance (ATF 138 III 659 consid. 4.2.1 précité). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances. L'on peut ainsi imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. Elle consiste à dégager le sens que le destinataire d'une déclaration peut et doit lui attribuer selon les règles de la bonne foi, d'après le texte et le contexte, ainsi que les circonstances – interprétées à la lumière de leur signification concrète – qui l'ont précédée ou accompagnée, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1).

#### **E. 4.2.3**

Au sens de l'art. 779 al. 1 CO, la société à responsabilité limitée acquiert la personnalité par son inscription au registre du commerce. L'art. 779a CO prévoit que les personnes qui agissent au nom de la société avant l'inscription de cette dernière au registre du commerce en sont personnellement et solidairement responsables (al. 1). Les personnes qui contractent expressément des obligations au nom de la société en sont libérées si cette dernière reprend les obligations dans les trois mois à compter de son inscription au registre du commerce ; dans ce cas, la société demeure seule engagée (al. 2).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, il ressort des faits que le contrat de bail a été signé le 12 février 2020. S'il indique en première page sous la rubrique « locataire » les intimés et W. \_\_\_\_\_ Sàrl, il n'a été signé que par le bailleur et les intimés, en leur nom propre, sans mention qu'ils engageaient également par leur signature la société à responsabilité

- 9 - limitée mentionnée en première page. A cela s'ajoute qu'aucune société à responsabilité limitée du nom précité n'était inscrite au Registre de commerce au jour de la signature du bail. Conformément à l'art. 779a al. 2 CO, elle aurait pu l'être par la suite et reprendre dans les trois mois les engagements pris à son nom. Cette société n'a toutefois jamais été inscrite, de sorte que le troisième « locataire » désigné en première page du contrat de bail n'a en réalité jamais acquis la personnalité (art. 779 CO) et n'est par conséquent pas un sujet de droit qui aurait pu être actionné en justice. Cela dit, c'est à raison

que le premier juge a retenu qu'une société en nom collectif avait été inscrite au Registre du commerce le 2 mars 2020 sous la raison sociale W. \_\_\_\_\_ SNC. On ne saurait toutefois considérer que celle-ci serait devenue partie au contrat du fait que les deux premiers locataires inscrits sur le contrat de bail n'auraient pas créé la société à responsabilité limitée indiquée en première page du contrat de bail mais une société en nom collectif.

L'interprétation des manifestations de volonté subjective, subsidiairement objective, ne permet en effet pas de retenir que le bailleur aurait accepté cet échange et aurait accepté que la société en nom collectif soit partie au contrat de bail, qui plus est en lieu et place de la société à responsabilité limitée initialement annoncée. On notera sur ce point que les intimés n'ont signé le contrat qu'en leur nom propre, sans faire mention d'une société en nom collectif ni signer pour elle – pas plus que pour la société à responsabilité limitée mentionnée en première page du contrat. A ce stade déjà, on ne peut admettre qu'un troisième locataire, en plus des deux intimés, aurait pris à bail les locaux litigieux, et qui plus est que ce troisième locataire serait une société en nom collectif non mentionnée dans le contrat. Le contrat prévoit en outre que les parties adoptent la forme écrite. Or il n'existe aucun écrit par lequel les parties au bail initial, soit uniquement l'appelant et les intimés, auraient convenu que la société en nom collectif créée ensuite de la conclusion dudit contrat en serait partie.

- 10 - Les intimés, après avoir reçu les avis de résiliation, n'ont au surplus pas invoqué l'existence d'une troisième partie au contrat. En première instance, les intimés, représentés par l'Office des faillites, respectivement par Me Kramer, ont pu s'exprimer et n'ont pas non plus invoqué que W. \_\_\_\_\_ SNC serait partie au bail, ce qu'elles n'ont au demeurant pas établi. Si cette société en nom collectif exploite éventuellement un garage dans les locaux loués, ce fait serait-il avéré – ce qui n'est pas le cas –, cela n'en ferait pas une partie au contrat de bail initial, mais tout au plus un sous-locataire qui, en tant que tel, ne serait pas partie à la procédure en cas clairs introduite par le bailleur contre ses locataires.

### **E. 5.1**

Dans ces conditions, il apparaît que le juge de paix a à tort considéré que W. \_\_\_\_\_ SNC était partie au contrat de bail et devait être partie à la procédure d'expulsion. La requête ayant été déclarée irrecevable pour ce motif, sans examen des autres conditions d'expulsion, il convient d'admettre l'appel, d'annuler la décision entreprise et de renvoyer la cause au premier juge pour nouvel examen et nouvelle décision.

### **E. 5.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée Masse en faillite de P. \_\_\_\_\_, représentée par l'Office des faillites, doit être considérée comme une partie succombante dans la mesure où la décision a été modifiée à son détriment, cela même si elle a déclaré dans sa réponse s'en remettre à justice (cf. ATF 123 V 156 consid. 3 ; TF 4A\_616/2013 du 16 juin 2014 consid. 4 non publié aux ATF 140 III 227).

### **E. 5.3**

Les intimés, solidairement entre eux, devront en outre verser à l'appelant des dépens de deuxième instance, évalués à 500 fr. (art. 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV

- 11 - 270.11.6]), dès lors que l'intéressé était assisté d'un agent d'affaires breveté en procédure d'appel. Les intimés, solidairement entre eux, verseront donc à l'appelant la somme de 900 fr. à titre de restitution de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

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