

VD_GERICHTE XC12.001205 vom 31. Januar 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-01-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC12.001205

FR: VD_GERICHTE XC12.001205 du 31 janvier 2013

IT: VD_GERICHTE XC12.001205 del 31 gennaio 2013

Erwägungen

E. 2

Invoquant une constatation inexacte des faits et une violation du droit, l'appelante soutient, en bref, être l'unique bailleresse de l'appartement loué par les intimés, ce que ces derniers savaient, de sorte que leur comportement est abusif.

E. 2.1.1

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. Lorsque la demande relève du droit matériel fédéral, celui-ci peut impliquer que l'objet du litige est commun à plusieurs personnes, de telle sorte qu'il n'est pas possible de statuer à l'égard de l'une d'elles sans que les autres ne soient également mises en cause; l'existence ou non d'une consorité nécessaire est alors une question de droit matériel fédéral (cf. ATF 136 III 431 c. 3.3, ATF 136 III 123 c. 4.4.1; TF 4P.226/2002 du 21 janvier 2003 c. 2.1 publié in SJ 2003 I p. 299). Si, dans un cas de consorité nécessaire, l'action n'est pas formée par toutes les personnes ou contre toutes les personnes qui devaient être mises en cause pour qu'il soit

- 9 - possible de statuer conformément au droit fédéral, il s'agit d'un défaut qui affecte la légitimation active ou passive, de sorte qu'il entraîne le rejet de la demande, et non pas son irrecevabilité (TF 4A_79/2010 du 29 avril 2010 c. 2.1 publié in SJ 2010 I p. 459; ATF 128 III 50 c. 2b/bb; Vogel/Spühler, Grundriss des Zivilprozessrechts, 8e éd. 2008, n° 57; Hohl, Procédure civile I, 2002, n° 507, p. 108). La résiliation d'un contrat de bail à loyer, en tant qu'elle tend à mettre fin au rapport juridique, est un droit formateur qui doit être exercé en commun par l'ensemble des cobailleurs à l'égard de tous les colocataires, le rapport juridique créé par le bail ne pouvant être annulé qu'une seule fois et pour tous les contractants. Il en va nécessairement de même s'agissant de l'action en justice visant à contester ou à confirmer la validité de la résiliation (Lachat, Le bail à loyer, 2008, pp. 71 et 636; cf TF 4C.17/2004 du 2 juin 2004 c. 5.1).

E. 2.1.2

En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer 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 (art. 18 al. 1 CO [Code des obligations suisse du 30 mars 1911; RS 220]). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; ATF 133 III 675 c. 3.3). Le juge part en premier lieu de la lettre du contrat. En principe, les expressions et termes choisis par les cocontractants doivent être compris dans

leur sens objectif (ATF 131 III 606 c. 4.2). Toutefois, il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres

- 10 - circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186 c. 3.2.1). Ainsi, l'interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais aussi sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 119 II 449 c. 3a). Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 ibidem). Subsidiairement, si l'interprétation selon le principe de la confiance ne permet pas de dégager le sens de clauses ambiguës, celles-ci sont à interpréter en défaveur de celui qui les a rédigées, en vertu de la règle "in dubio contra stipulatorem" (ATF 133 III 61 c. 2.2.2.3; ATF 122 III 118 c. 2a).

E. 2.2

L'appelante critique les faits sur plusieurs points. Elle explique tout d'abord qu'elle seule a participé à l'audience de la Commission de conciliation et déposé un procédé écrit. Il résulte du dossier que cet acte a effectivement été déposé par l'appelante seule, à l'exclusion de son mari, contrairement à ce qui été retenu par les premiers juges. Reste que, contrairement aux allégations de l'appelante, le Tribunal des baux n'en a pas déduit que cette dernière aurait, dans un premier temps, reconnu être cobaillesse avec son mari. Le grief est donc vain. Contrairement à ce que semble penser l'appelante, les déclarations de son mari B.B. _____ – selon lesquelles « il est exact que lors de la conclusion du bail en 1996 avec les défendeurs, il était prévu que la demanderesse soit seule baillesse » – ne permettent pas de conclure que cette indication relative au changement de bailleur aurait précisément été transmise aux locataires lors de la conclusion du second bail. A supposer qu'on puisse retenir le témoignage de B.B. _____, nonobstant ses liens avec l'appelante, ce témoignage ne permet pas d'établir la volonté réelle et commune des parties, mais tout au plus celle de l'appelante.

- 11 - Pour le reste, les autres critiques de l'appelante relatives aux faits de la cause n'ont pas à être examinées, car elles ne portent pas sur des faits pertinents pour l'issue du litige.

E. 2.3

Le litige porte sur la question de savoir si l'appelante est la seule partie baillesse, à l'exclusion de son époux. A ce sujet, la volonté réelle des parties ne peut être établie, de sorte qu'il convient d'interpréter le contrat selon le principe de la confiance (cf. supra c. 2.1.2). Le contrat de bail conclu le 23 mai 1996 ne précise pas l'identité du bailleur et mentionne uniquement une procuration conférée à la société V. _____ SA. Les avenants ne comportent pas davantage de précisions. Cet accord fait toutefois suite à un premier contrat de bail, signé en 1991, qui indique expressément, sous la rubrique « Le bailleur », les noms des deux époux [...]. Or, les locataires n'ont jamais été informés, que ce soit lors de la conclusion du second bail ou ultérieurement, d'un changement de bailleur. En effet, on ne discerne au dossier aucun élément qui aurait permis aux intimés de penser que l'identité de leur bailleur avait changé et que l'appelante était devenue leur seule et unique baillesse dès la conclusion du contrat du 23 mai 1996. Que l'appelante soit seule propriétaire du logement litigieux ne permet pas une autre appréciation, le bailleur n'étant pas

nécessairement le propriétaire de la chose louée (cf. art. 253 CO) et ce fait ne s'étant pas modifié entre 1991 et 1996. De plus, dans un courrier du 20 mars 1998, adressé aux intimés, la société V. _____ SA a confirmé la teneur d'un entretien que ces derniers avaient eu avec « M. B.B. _____, propriétaire », s'agissant d'une baisse de loyer, ce qui atteste que l'époux de l'appelante s'occupait toujours de la gestion de l'appartement et que les intimés étaient légitimement fondés à croire que celui-ci était toujours leur cobailleur. Le fait que les intimés aient eu des contacts avec la nouvelle régie K. _____ SA n'établit pas qu'ils auraient eu connaissance que celle-ci avait été mandatée par l'appelante. Enfin, les intimés ont contesté la résiliation de leur bail en actionnant simultanément B.B. _____ et A.B. _____, ce qui démontre qu'ils pensaient toujours avoir à faire à deux bailleurs.

- 12 - Au regard de l'ensemble de ces éléments, B.B. _____ doit être considéré comme un cobailleur. Enfin, on ne discerne aucun abus de droit dans le comportement des intimés. Partant, l'appelante n'était pas légitimée à agir seule, ce qui justifiait le rejet de sa demande (et non l'irrecevabilité).

E. 3

L'appelante soutient que le congé a été valablement notifié aux intimés, en temps utile et sur formule officielle, par la K. _____ SA, dûment mandatée par la bailleuse.

E. 3.1

Les cobailleurs peuvent également confier à un représentant le soin de donner le congé. Dans ce cas, le représentant doit être autorisé, c'est-à-dire avoir reçu le pouvoir de résilier le bail de l'unanimité ou de la majorité des cobailleurs, selon les rapports internes. Le congé qui n'émane pas de la totalité ou de la majorité requise des cobailleurs est nul. Il en va de même du congé donné par un représentant non autorisé (Lachat, op. cit., p. 637). La question de savoir si un tel congé peut être "guéri" par une ratification ultérieure est controversée, mais n'a pas à être résolue en l'espèce.

E. 3.2

B.B. _____ étant cobailleur avec l'appelante (cf. supra c. 2), leur représentant, à savoir la K. _____ SA, devait être autorisée par les deux époux. Or, selon les faits qui ne sont pas contestés par l'appelante, cette régie a agi en vertu d'un contrat de gérance conclu le 31 décembre 2009 par A.B. _____ seule. Par ailleurs, cette dernière n'a aucunement démontré qu'elle aurait été autorisée à représenter son époux, ni que celui-ci aurait ratifié ultérieurement les actes effectués par la K. _____ SA. Partant, les résiliations notifiées aux intimés le 20 octobre 2011 sont nulles, le congé ayant été donné par un représentant non autorisé.

- 13 -

E. 4

En conclusion, l'appel est rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'727 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) sont mis à la charge de l'appelante A.B. _____ qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu de leur allouer des dépens.