

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 août 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Courbat et Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Bourqui

Art. 70 al. 1, 311 al. 1 et 312 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **E.**_____, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 21 juin 2022 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **W.**_____, à [...], bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1. Par contrat de bail à loyer du 9 janvier 2013, E._____ et O._____ ont pris à bail, dès le 1^{er} février 2013, un appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée ainsi qu'une cave, sis [...], pour un loyer net de 1'277 fr. par mois, plus un acompte mensuel de 195 fr. pour les frais accessoires, soit un loyer mensuel total de 1'472 francs.

Par courriers recommandés du 19 novembre 2021 envoyés à E._____ et à O._____, les locataires ont été mis en demeure de verser à W._____, représentée par la [...] SA, la somme de 7'293 fr. 20 dans un délai de trente jours, correspondant aux loyers des mois de juillet à novembre 2021, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

Le 8 février 2022, par formules officielles adressées sous plis recommandés distincts à chacun des locataires, W._____ a signifié à ceux-ci, la résiliation du contrat de bail pour le 31 mars 2022 pour défaut de paiement du loyer.

Le 3 mars 2022, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de Lausanne d'une requête en annulation de congé.

Par requête d'expulsion du 11 avril 2022, la bailleresse a notamment conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à E._____ et à O._____ de quitter et rendre libres de tous biens et de tous occupants l'appartement litigieux.

2. Par ordonnance du 21 juin 2022, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a ordonné à O._____ et à E._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 19 juillet 2022 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...] (appartement de 3 pièces n° [...] au rez-de-chaussée et une cave) (I), a dit

qu'à défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix serait chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la bailleresse (IV), a mis les frais à la charge des locataires, solidairement entre eux (V), a dit qu'en conséquence les locataires, solidairement entre eux, rembourseraient à la bailleresse son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verseraient la somme de 800 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (VI), et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a en substance retenu que pour réclamer le paiement de 7'293 fr. 20 représentant les loyers dus au 30 novembre 2021 pour la période du 1^{er} juillet au 30 novembre 2021, la bailleresse avait fait notifier séparément à chacun des locataires, le 19 novembre 2021, une lettre recommandée renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié et que faute de paiement dans ce délai comminatoire, la bailleresse avait signifié séparément aux locataires, par avis du 8 février 2022, qu'elle résiliait le bail pour le 31 mars 2022. L'entier de l'arriéré n'ayant pas été acquitté dans le délai imparti, le congé était valable et la requête d'expulsion devait être admise en procédure de cas clair.

3. Par acte du 8 juillet 2022, E._____ a contesté cette ordonnance en demandant en substance son annulation.

W._____ (ci-après : l'intimée) n'a pas été invitée à se déterminer.

4.

4.1 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).

Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 146 III 346 consid. 1.2.2.3).

Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), notamment en vertu de la procédure applicable aux cas clairs (257 CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

4.2 En l'espèce, compte tenu du montant du loyer mensuel, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

4.3 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.

Le bail commun est un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat (ATF 140 III 491 consid. 4.2.1 ; ATF 136 III 431 consid. 3.1). La partie qui résilie le bail exerce un droit formateur résolutoire. En contestant ledit congé, l'autre partie cherche à maintenir le rapport de droit. Dès lors, les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur (art. 271 et 271a CO). 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. cit.). Cela s'applique également en cas de bail commun d'un logement de la famille (ATF 145 III 281 consid. 3.4.2 et 3.5.2).

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 (ATF 142 III 782 consid. 3.1.4 ; ATF 140 III 598 consid. 3.2 ; ATF 138 III 737 consid. 2 ; ATF 137 III 455 consid. 3.5).

4.4 En l'espèce, seule E._____ a interjeté appel contre l'ordonnance d'expulsion, O._____ n'ayant pas été mentionné ni n'ayant signé l'acte d'appel, il faut considérer qu'il ne s'est pas manifesté alors qu'ils étaient tous deux titulaires du bail. Au demeurant, l'appelante n'a pas dirigé son acte d'appel contre son époux, comme elle aurait dû le faire conformément à la jurisprudence précitée si celui-ci n'entendait pas contester la décision à ses côtés (cf. consid. 4.3 *supra*). L'appel doit dès lors déjà être rejeté pour défaut de légitimation active.

5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance d'expulsion confirmée.

Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause sera renvoyée au juge de paix afin qu'il fixe aux locataires un nouveau délai pour libérer l'appartement litigieux.

Vu l'issue du litige, l'arrêt sera rendu sans frais (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à E. _____ et à O. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de 3 pièces n° [...] au rez-de-chaussée et une cave).
- IV. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires de deuxième instance, est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Mme E. _____ (personnellement),
- M. O. _____ (personnellement),
- M. Jean-François Pfeiffer, aab (pour W. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :