

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 2 mai 2012

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Creux et Krieger  
Greffier : M. Corpataux

\*\*\*\*\*

**Art. 257d, 267 CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.**\_\_\_\_\_, à Yverdon-les-Bains, sous-locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 16 avril 2012 par le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois dans la cause divisant la **CAISSE DE PENSIONS X.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, bailleresse, d'avec **W.**\_\_\_\_\_, à Yverdon-les-Bains, locataire, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 16 avril 2012, communiquée le même jour aux parties, le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois a ordonné au locataire W.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres de tous objets et tous occupants pour le lundi 7 mai 2012 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Yverdon-les-Bains (appartement de 3,5 pièces, n° [...] plus une cave) (I), arrêté les frais judiciaires à 300 fr. et compensé ceux-ci avec l'avance de frais de la bailleresse Caisse de pensions X.\_\_\_\_\_ (II), mis les frais à la charge du locataire (III), dit qu'en conséquence le locataire remboursera à la bailleresse son avance de frais à concurrence de 300 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (IV) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (V).

En droit, le premier juge a considéré que le locataire ne s'était pas acquitté de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire qui lui avait été imparti et que la résiliation qui lui avait été signifiée par avis du 14 décembre 2011 pour le 31 janvier 2012 était donc valable, de sorte que son expulsion pouvait être prononcée dans la procédure de cas clair prévue par l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272).

**B.** Par mémoire du 25 avril 2012, le sous-locataire A.\_\_\_\_\_ a fait appel de cette ordonnance, concluant implicitement à pouvoir rester dans son appartement.

L'appelant a produit un lot de pièces à l'appui de son appel.

L'appelant a requis par ailleurs que l'effet suspensif soit accordé à son appel ; cette requête est toutefois sans objet au vu du rejet de l'appel.

Les parties à la procédure devant le premier juge, à savoir la bailleuse Caisse de pensions X. \_\_\_\_\_ et le locataire W. \_\_\_\_\_, n'ont pas été invitées à se déterminer sur l'appel.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

**a)** La Caisse de pensions X. \_\_\_\_\_, représentée par la régie [...], bailleuse, d'une part, et W. \_\_\_\_\_, locataire, d'autre part, ont conclu le 18 juin 2007 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3,5 pièces situé dans un immeuble sis [...], à Yverdon-les-Bains ; le contrat a été conclu pour une durée initiale limitée, du 1<sup>er</sup> juillet 2007 au 30 septembre 2008, le bail se renouvelant par la suite aux mêmes conditions de six mois en six mois, sauf avis de résiliation donné et reçu sous pli recommandé par l'une des parties trois mois à l'avance. Le loyer mensuel a été fixé à 1'360 fr., plus 130 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude ; à partir du mois de septembre 2008, cet acompte a été augmenté de 40 francs.

**b)** Par courrier recommandé du 17 octobre 2011, la bailleuse a fait savoir à son locataire qu'il avait accumulé un arriéré de loyer de 2'658 fr. 65 - montant correspondant aux loyers de septembre et d'octobre 2011, déduction faite d'une ristourne chauffage par 231 fr. 35 et d'un montant de 170 fr. acquitté le 4 octobre 2011 - et lui a imparti un délai de trente jours pour acquitter cette somme, faute de quoi son bail pourrait être résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220).

Le 24 octobre 2011, le locataire a versé une partie de l'arriéré qui lui était réclamé, soit un montant de 1'530 francs.

Par formule agréée du 14 décembre 2011, adressée le même jour à l'intéressé sous pli recommandé, la bailleuse a résilié le bail de son locataire pour le 31 janvier 2012 ; la formule précise que le bail est résilié en vertu de l'art. 257d CO.

Le 14 décembre 2011, le locataire a réglé le solde de son arriéré de loyers, en versant à nouveau un montant de 1'530 francs.

**c)** Par requête du 1<sup>er</sup> février 2012, les sous-locataires A.\_\_\_\_\_ et son épouse ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Jura - Nord vaudois, concluant en substance à l'annulation du congé.

**d)** Par requête du 13 février 2012, la bailleresse a saisi le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois (ci-après : le juge de paix), concluant, avec suite de frais et vacations, à ce que celui-ci ordonne à son locataire de restituer, soit rendre libre de tout objet et de tout occupant, l'appartement situé dans l'immeuble sis [...], à Yverdon-les-Bains.

Le 22 février 2012, le sous-locataire A.\_\_\_\_\_ a adressé au juge de paix une détermination sur la requête de la bailleresse.

Par courrier du 30 mars 2012, le sous-locataire a sollicité du juge de paix qu'il l'autorise à participer à l'audience ; après avoir invité les parties à se déterminer à ce propos, le juge de paix a refusé la présence du sous-locataire à l'audience.

L'audience a eu lieu le 3 avril 2012. A cette occasion, le locataire a déclaré qu'il recevait les bulletins de versement de la bailleresse et qu'il les transmettait à un sous-locataire qui occupait le logement. Il a produit ensuite une procuration signée le 30 mars 2012 en faveur de son sous-locataire pour « toutes démarches administratives (fiscale) et juridiques (faillite et poursuites) liées à l'objet faisant partie de la convocation à l'audience relative à cette cause le lundi 2 avril 2012 » ; le sous-locataire a alors été autorisé à participer à l'audience et a déclaré en substance qu'il reconnaissait n'avoir pas payé le loyer durant trois mois et qu'il souhaitait prendre le bail à son nom. La bailleresse a relevé pour sa part qu'elle n'avait appris que récemment qu'un sous-locataire occupait l'appartement litigieux.

## **En droit :**

**1. a)** L'appelant agit en sa qualité de sous-locataire, et non pas comme représentant du locataire, la procuration produite devant le premier juge étant limitée à l'audience devant celui-ci ; il y a lieu d'examiner d'office la recevabilité de son appel, notamment sous l'angle de la qualité pour appeler.

**b)** Selon la jurisprudence de la Chambre des recours rendue sous l'empire de la LPEBL (Loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, abrogée au 1<sup>er</sup> janvier 2011), le sous-locataire qui occupait les locaux n'avait pas qualité pour recourir contre l'ordonnance d'expulsion, n'étant pas partie à la procédure. En revanche, il avait qualité pour recourir contre l'avis d'exécution forcée, dans la mesure où il était touché dans ses intérêts, l'ordonnance d'expulsion lui étant opposable (Guignard, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, nn. 2 et 3 ad art. 1 LPEBL, n. 2 ad art. 22 LPEBL et n. 5 ad art. 23 LPEBL et les réf. citées).

Cette jurisprudence peut être maintenue sous l'empire du CPC. Le CPC ne traite pas explicitement de la qualité pour appeler ou recourir. En principe seules les parties à la procédure principale disposent de cette qualité, tout comme leurs successeurs à titre universel ou particulier, ainsi que les parties intervenantes ou appelées en cause (Jeandin, in CPC commenté, Bâle 2012, nn. 12-13 ad Intro. art. 308-334 CPC). En revanche, les tiers n'ont qualité pour recourir que si leurs intérêts juridiques sont touchés par la décision contestée (Blickenstorfer, in Schweizerische Zivilprozessordnung - Kommentar [DIKE-Komm. ZPO], Zurich/St Gall 2011, n. 86 ad Vorbem. Art. 308-334 CPC ; Reetz, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], Zurich 2010, n. 35 ad Vorbem. zu den Art. 308-318 CPC ; Jeandin, loc. cit.). Tel est le cas du tiers astreint à produire des pièces, du témoin ou du conseil d'office qui entend contester la quotité de son indemnité (Blickenstorfer, loc. cit. ; voir

d'autres exemples chez Reetz, loc. cit., qui cite notamment le cas du tiers touché par une mesure procédurale, en particulier lorsque la contrainte est exercée).

En droit du bail, la sous-location n'engendre pas de relations contractuelles directes entre le bailleur principal et le sous-locataire (ATF 120 II 112, JT 1995 I 202 ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 579 ; Bise/Planas, in Commentaire pratique - Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 80 ad art. 262 CO). On doit en déduire que, même si le prononcé d'expulsion lui est opposable (admettent l'opposabilité Lachat, op. cit., p. 580 et Bise/Planas, op. cit., n. 85 ad art. 262 CO), le sous-locataire, qui n'est pas partie à la procédure d'expulsion, n'est pas touché dans ses intérêts juridiques, mais tout au plus dans ses intérêts de fait, par l'ordonnance d'expulsion.

L'appelant, en sa qualité de sous-locataire, n'étant pas touché dans ses intérêts juridiques, son appel est irrecevable.

**2.** L'arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance ; il n'y a au demeurant pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, les parties à la procédure de première instance n'ayant pas été invitées à se déterminer sur l'appel.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est irrecevable.
- II.** L'arrêt est rendu sans frais judiciaires de deuxième instance.
- III.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. A. \_\_\_\_\_
- M. W. \_\_\_\_\_
- Caisse de pensions X. \_\_\_\_\_

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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois

Le greffier :