

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 10 juillet 2014

Présidence de M. ABRECHT, vice-président
Juges : M. Giroud et Mme Crittin Dayen
Greffière : Mme Tille

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **I.**_____, à Genève, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 26 mai 2014 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelante d'avec **F.**_____, à Genève, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait:

A. Par ordonnance d'expulsion du 26 mai 2014, statuant sur la requête en cas clair formée le 9 janvier 2014 par F._____, la Juge de paix du district de Nyon a ordonné à T._____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 26 juin 2014 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (villa de six pièces avec cuisine, jardin et garage) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), 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), arrêté à 300 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à la charge de la partie locataire (V), dit qu'en conséquence la partie locataire rembourserait à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui verserait la somme de 800 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a considéré que le bail avait été valablement résilié, et que, pour le surplus, le locataire n'avait adressé aucune demande de réduction de loyer au bailleur durant le délai comminatoire de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), de sorte que les défauts qu'il invoquait dans ses déterminations et lors de l'audience ne permettaient pas de faire obstacle à l'application de la procédure sommaire des cas clairs.

B. Par acte du 4 juin 2014, I._____, sous la plume de son « fondateur et président d'honneur » T._____, a formé appel contre cette ordonnance, concluant en substance à son annulation « avec sursis » et à la compensation de toutes ses charges et de tous ses frais. L'appelante a produit un onglet de pièces.

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

1. Par contrat de bail à loyer du 26 mars 2013, le bailleur F._____ a remis à bail au locataire T._____ une villa de six pièces et cuisine avec jardin et garage sise au [...], à [...], à l'usage d'habitation, pour un loyer mensuel net de 4'280 francs.

2. Par lettre recommandée du 10 septembre 2013, le bailleur, agissant par l'intermédiaire de la gérance immobilière [...], a imparti un délai de trente jours au locataire pour s'acquitter du montant de 12'840 fr. correspondant aux loyers des mois de juillet à septembre 2013, à défaut de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

Le 21 octobre 2013, constatant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement payée, le bailleur a notifié au locataire la résiliation du contrat de bail pour le 30 novembre 2013.

3. Par requête en cas clair du 9 janvier 2014 adressée au Juge de paix du district de Nyon, le bailleur a requis l'expulsion de T._____ des locaux dans un délai de vingt jours dès notification de la décision.

Dans ses déterminations du 8 février 2014, T._____ a conclu au rejet de la demande d'expulsion, faisant valoir que les loyers et les charges de 2013 avaient été intégralement payés. Il exposait par ailleurs que la villa louée était pratiquement inhabitable en raison de graves défauts affectant notamment le chauffage et le chemin d'accès. Or, bien qu'il eût informé à plusieurs reprises la gérance immobilière de ces problèmes, rien n'avait été entrepris pour y remédier.

En droit:

1. a) La qualité pour recourir est une condition de recevabilité de l'appel, respectivement du recours. En principe, seules les parties à la

procédure principale disposent de la qualité pour recourir, tout comme leurs successeurs à titre universel ou particulier, ainsi que les parties intervenantes ou appelées en cause (Jeandin, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 12-13 ad Intro. art. 308-334 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

Les tiers n'ont qualité pour recourir que si leurs intérêts juridiques sont touchés directement par la décision contestée (Reetz, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2^e éd., Zurich 2013, n. 35 ad rem. prélim. art. 308-318 CPC ; Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zurich 2013, n. 88, p. 49 ; Blickenstorfer, in Schweizerische Zivilprozessordnung – Kommentar [DIKE-Komm. ZPO], Zurich/St Gall 2011, n. 86 ad rem. prélim. art. 308-334 CPC ; Jeandin, loc. cit.). Le CPC prévoit notamment le recours du tiers contre une amende disciplinaire (128 al. 4 CPC), une sanction au sens de l'art. 167 CPC ou une décision d'exécution (art. 346 CPC), le recours de l'enfant capable de discernement contre le refus de son audition en droit matrimonial (art. 298 al. 3 CPC) ou encore le recours de l'expert pour contester la quotité de son indemnité (184 al. 3 CPC) (Kunz, ZPO Rechtsmittel, Berufung und Beschwerde, nn. 73 ss. ad rem. gén. ad. art. 308 ss CPC ; Reetz, loc. cit.). Cette liste n'est pas exhaustive (Kunz, loc. cit.), la qualité pour recourir pouvant également être reconnue au tiers astreint à produire des pièces, au témoin ou au conseil d'office qui entend contester la quotité de son indemnité, ou encore au tiers touché par une mesure procédurale, en particulier lorsque la contrainte est exercée (Seiler, loc. cit. ; Reetz, loc. cit. ; Kunz, loc. cit. ; Blickenstorfer, loc. cit.).

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). Conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation, 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 (CACI 19 septembre 2013/483 ; 2 mai 2012/204 c. 2b).

b) En l'espèce, l'appelante fait valoir que T._____, qui habite à l'étranger, n'est pas locataire des locaux litigieux, mais que « ça concerne plutôt l'organisation non-gouvernementale I._____, qui avait l'intention d'utiliser cette maison d'hôtes pour des collaborateurs et volontaires de cette ONG ».

Or, I._____ n'était pas partie à la procédure de première instance, qui opposait le bailleur F._____ au locataire T._____, et n'invoque pas l'existence d'un contrat de bail qui la lierait à F._____. S'apparentant à une sous-locataire, elle a tout au plus un intérêt de fait à voir l'ordonnance d'expulsion annulée, et se voit dès lors dépourvue de la qualité pour recourir contre l'ordonnance attaquée.

2. En définitive, l'appel doit être déclaré irrecevable et la cause renvoyée au premier juge pour qu'il fixe à T._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 728 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et qui sont compensés avec l'avance du même montant fournie par l'appelante (art. 111 al. 1 CPC), seront mis à la charge de l'appelante I._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est irrecevable.

- II.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 728 fr. (sept cent vingt-huit francs), sont mis à la charge de l'appelante I. _____.

- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Nyon pour qu'elle fixe à T. _____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à [...] (villa de six pièces avec cuisine, jardin et garage).

- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le vice-président :

La greffière :

Du 16 juillet 2014

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

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

- I. _____,
- M. Alain Vuffray, agent d'affaires breveté (pour F. _____),
- M. T. _____.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 :

- Mme la Juge de paix du district de Nyon.

La greffière :