

VD_FINDINFO HC / 2010 / 233 vom 26. April 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-04-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___233

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 233 du 26 avril 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 233 del 26 aprile 2010

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, EXÉCUTION FORCÉE, SOUS-LOCATAIRE, EFFICACITÉ, CHOSE JUGÉE | 262 al. 3 CO, 511 CPC, 514 CPC

Erwägungen

E. 1

La voie du recours non contentieux des art. 489 ss CPC est ouverte de manière générale en matière d'exécution forcée, en particulier contre la décision mettant fin à celle-ci (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 1 ad art. 515 CPC, pp. 794-795; CREC I du 25 juin 2009 n° 337). Le recours, interjeté en temps utile, est ainsi recevable

E. 2

Saisie d'un recours non contentieux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., note ad art. 498 CPC, p. 766). La production de pièces en deuxième instance est admise (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 496 CPC, p. 765). Les pièces produites par les recourants sont ainsi recevables.

E. 3

Les recourants font valoir que les intimés ne leur ont pas rendu les clés et que l'appartement litigieux n'a pas été restitué libéré de tout bien et de tout occupant contrairement à ce qui avait été convenu dans la transaction du 28 novembre 2008. Ils soutiennent que l'ordonnance d'exécution forcée en cause était opposable au sous-locataire. Selon la jurisprudence, l'autorité de la chose jugée ne s'étend en principe qu'aux parties au procès; elle n'est normalement pas opposable aux tiers, à moins qu'un tel effet ne soit prévu par le droit matériel. En matière de jugement d'évacuation, ce principe souffre toutefois d'exceptions; s'agissant de l'opposabilité au sous-locataire du jugement d'évacuation rendu contre le locataire, la doctrine est partagée, la jurisprudence considérant comme soutenable l'opposabilité, fondée sur l'art. 262 al. 3 CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220] (SJ 2000 I 6 c. 2b/aa et références; ATF 120 II 112 c. 3b/cc/ddd, JT 1995 I 202). La Chambre des recours a admis l'opposabilité au sous-locataire de l'ordre d'évacuation du locataire, tout en reconnaissant au premier la qualité pour recourir contre l'avis d'exécution forcée prévu par l'art. 21 LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305), le délai de recours partant dès le moment où il a connaissance de l'avis (JT 2001 III 13; CREC I du 17 juin 2009 n° 316, jurisprudence approuvée par Saviaux, Expulsion du locataire et exécution forcée, in Cahiers du bail [CdB] 4/04, pp. 97 ss, spéc. p. 104 et Ducrot, La procédure d'expulsion du locataire ou du fermier non agricole: quelques législations cantonales au regard du droit fédéral, thèse Genève 2004, pp. 295-296 et 302; contra Egger Rochat note in JT 2001 III 17 ss, spéc., p. 19). Cette

jurisprudence, rendue en application de la LPEBL, s'applique mutatis mutandis aux autres cas d'expulsion du locataire, vu le renvoi de l'art. 22 LPEBL aux règles générales en matière d'exécution forcée. Egger Rochat relève que l'arrêt paru au JT 2001 III 13 ne mentionne pas l'art. 511 CPC (Egger Rochat, op. cit., p. 17). Cet article dispose que le tiers qui est au bénéfice d'un titre ou de la possession peut demander que l'exécution soit suspendue, sauf les mesures conservatoires ordonnées par le juge chargé de l'exécution (al. 1); si l'exécution est suspendue, l'instant à l'exécution doit ouvrir son action dans les dix jours, à défaut de quoi les mesures conservatoires sont caduques (al. 2); si l'exécution n'est pas suspendue, le tiers peut ouvrir action, conformément aux règles de la procédure contentieuse (al. 3). Egger Rochat déduit de cette disposition que le sous-locataire est au bénéfice d'un droit personnel qui justifie la suspension et que le bailleur principal doit ainsi ouvrir action en revendication selon l'art. 641 al. 2 CC (Code civil du 10 décembre 1907; RS 210) pour obtenir l'évacuation du sous-locataire (Egger Rochat, op. cit., pp. 18-19). Ducrot conteste cet avis et considère que le sous-locataire ne peut faire valoir, dans le cadre de l'art. 511 CPC, que des droits reconnus au locataire/sous-bailleur (par exemple la péremption) ou invoquer l'art. 273b al. 2 CO (Ducrot, op. cit., p. 312). Saviaux réserve le cas où le sous-locataire apporte immédiatement la preuve que sa présence est connue du bailleur principal, avec qui il aurait eu des contacts, des échanges de correspondances, à qui il aurait peut-être payé un ou des loyers (Saviaux, op. cit., p. 107); à cet égard la jurisprudence de la cour de céans, se référant aux Cahiers du bail 2003, p. 19, a précisé que le paiement de loyer par le sous-locataire au bailleur principal n'était déterminant que si celui-ci l'avait accepté sans réserve (CREC I du 14 mai 2008 n° 209). Il y a lieu de suivre les avis de Ducrot et Saviaux. S'il est vrai que le considérant 4 relatif au champ de l'examen du juge de l'exécution forcée de l'arrêt paru au JT 2001 III 13 paraît trop restrictif vu l'art. 511 CPC, on ne saurait déduire de cette disposition que l'ordonnance d'expulsion forcée du locataire n'est pas opposable au sous-locataire, la solution contraire pouvant se déduire du droit fédéral. Au vu de ce qui précède, le premier juge ne pouvait considérer la procédure d'exécution forcée comme sans objet pour le motif que les intimés n'occupaient plus l'appartement en cause. En effet, l'exécution forcée en cause était, sous réserve de l'existence d'un des cas de suspension selon l'art. 511 CPC mentionnés par Ducrot et Saviaux, opposable au sous-locataire de l'appartement litigieux. Le recours doit en conséquence être admis. Afin de préserver la garantie de la double instance quant à l'appréciation des faits, il convient d'annuler le prononcé attaqué et de renvoyer la cause au premier juge, à qui il incombera de fixer une nouvelle date d'exécution forcée, le sous-locataire Z. _____ en étant avisé.

E. 4

En conclusion, le recours doit être admis et le prononcé attaqué annulé, la cause étant renvoyée au Juge de paix du district de Morges pour reprise de la procédure dans le sens des considérants. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 400 fr. (art. 236 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5). Obtenant gain des cause, les recourants ont droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 800 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 let. A ch. 3 TA; tarif du 22 février 1972 des honoraires d'agent d'affaires breveté dus à titre de dépens; RSV 179.11.3). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est admis. II. Le prononcé est annulé et la cause est renvoyée au Juge de paix du district de Morges pour reprise de la procédure au sens des considérants. III. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs). IV. Les intimés A.S. _____ et B.S. _____, solidairement entre eux, doivent verser aux

recourants A. et B.V._____, créanciers solidaires, la somme de 800 fr. (huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 26 avril 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. Jaques Lauber (pour A. et B.V._____, ■ M. et Mme B.S._____ et A.S._____. La Chambre des recours 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 : ■ M. le Juge de paix du district de Morges. Le greffier :

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