

VD_FINDINFO HC / 2015 / 139 vom 13. Februar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-02-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___139

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 139 du 13 février 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 139 del 13 febbraio 2015

Regeste

EXÉCUTION FORCÉE, EXPULSION DE LOCATAIRE, SOUS-LOCATAIRE | 337 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) La voie du recours de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution, la voie de l'appel étant exclue par l'art. 309 let. a CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 5 ad art. 309 CPC, p. 1246 et n. 22 ad art. 341 CPC, p. 1334). La procédure sommaire est applicable à la procédure d'exécution (art. 339 al. 2 CPC), de sorte que le recours doit s'exercer dans un délai de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). Selon l'art. 346 CPC, les tiers peuvent former un recours contre les décisions d'exécution qui portent atteinte à leurs droits. 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^{er} 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 : il pouvait ainsi invoquer les mêmes moyens que ceux reconnus au locataire, par exemple la péremption du droit à l'expulsion forcée, ainsi que l'abus de droit lorsque la sous-location a pour but principal d'éluder les dispositions sur la protection contre le congé selon l'art. 273b al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) (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). Comme l'a jugé la Cour d'appel civile dans un arrêt du 2 mai 2012/204, cette jurisprudence peut être maintenue sous l'empire du CPC. b) En l'espèce, l'acte de recours, qui émane d'un sous-locataire occupant les locaux loués par la bailleresse à un tiers, est recevable dès lors qu'il remplit les conditions précitées. En particulier, le recourant justifie de son intérêt à recourir par le risque de se voir expulser des locaux qu'il habite. Il n'est pas déterminant à ce sujet que la sous-location n'ait pas été autorisée par la bailleresse, puisqu'on ne saurait imputer au sous-locataire le fait qu'une telle autorisation n'ait pas été requise dans les formes ou obtenues par le sous-bailleur auprès du bailleur principal. Interjeté en temps utile par une personne qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

E. 2

a) Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische

Zivilprozessordnung, 2 e éd., 2013, n. 1 ad art. 320 CPC). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et alii, Commentaire de la LTF, 2 e éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF, p. 1117). b) Les pièces produites par le recourant ne concernent pas des faits s'opposant à l'exécution de la décision qui se sont produits après la notification de celle-ci, de sorte qu'elles doivent être déclarées irrecevables (art. 341 al. 3 CPC).

E. 3

a) Le recourant soutient que la gérance savait depuis janvier 2013 qu'il était le sous-locataire de l'appartement, si bien qu'un contrat de bail aurait été conclu tacitement entre la gérance et lui et qu'une résiliation aurait dû lui être adressée. b) Le contrat de sous-location n'entraîne pas de relations contractuelles directes entre le bailleur principal et le sous-locataire (CREC I du 6 avril 2006/218 ; ATF 120 II 112, JT 1995 I 202 c. 3 ; Lachat, Commentaire romand, Code des obligations I, 2 e éd., Bâle 2012, n. 7 ad art. 262 CO). Même s'il n'a pas été résilié, il ne peut pas perdurer au-delà du bail principal. Lorsque celui-ci est résilié, le sous-locataire ne peut pas demeurer sur place, même si le locataire a négligé de le congédier ou que le congé est nul quant à sa forme. Le bailleur dispose alors du droit d'expulser le locataire qui sous-loue et/ou le sous-locataire. Comme il n'y a pas de rapport d'obligation entre le bailleur principal et le sous-locataire, le droit d'expulser se fonde sur le droit de propriété (art. 641 CC) ou sur l'obligation de restituer la chose (art. 262 al. 3 CO). Le sous-locataire peut prétendre à des dommages intérêts de la part du locataire (sous-bailleur) (Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer : commentaire, 2011, n. 7 ad art. 273b CO ; Lachat, op. cit., nn. 1 ss ad art. 273b CO ; ATF 139 III 353 c. 2.1.2 ; CREC 19 juillet 2013/245). c) En l'espace, l'irrecevabilité des pièces nouvelles en deuxième instance ne permet pas de prendre en considération l'argument du recourant selon lequel il aurait conclu un contrat de bail tacite avec la bailleresse, excluant qu'il soit expulsé. De toute manière, même si ces pièces étaient recevables, elles n'établiraient pas que la bailleresse a consenti à contracter avec le recourant. La sous-location ne créant pas de rapport d'obligation entre la bailleresse principale et le sous-locataire, celui-ci n'avait pas à être partie à la procédure. L'ordonnance d'expulsion rendue le 25 novembre 2014 constitue ainsi un jugement exécutoire au sens de l'art. 336 CPC, dont l'exécution peut avoir lieu directement selon l'art. 337 al. 1 CPC et contraint le sous-locataire et recourant à libérer les locaux puisque le contrat de sous-location, même s'il n'a pas été résilié, ne peut pas perdurer au-delà du bail principal. En concluant à l'annulation de la décision d'évacuation forcée et donc implicitement à la poursuite du contrat de sous-location pour une durée indéterminée, le recourant impose une relation contractuelle qu'il n'a pas avec la bailleresse principale. Son moyen est mal fondé.

E. 4

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et la décision d'exécution forcée confirmée. Il n'y a pas lieu de renvoyer la cause au Tribunal des baux pour notification d'un nouveau délai d'expulsion, dès lors que le présent arrêt motivé est rendu avant le délai d'expulsion fixé au 27 février 2015. La demande d'effet suspensif est sans objet. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69

al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. La décision est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge du recourant B._____. IV. L'arrêt est exécutoire. Le président : _____ La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ B._____ ■ M. Pascal Stouder, aab (pour E._____) 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 : ■ Tribunal des baux La greffière :

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