

## VD\_GERICHTE JL20.019079 vom 27. November 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-11-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL20.019079](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL20.019079)

FR: VD\_GERICHTE JL20.019079 du 27 novembre 2020

IT: VD\_GERICHTE JL20.019079 del 27 novembre 2020

### Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL20.019079-201301 2888 CHAMBRE D E S RECOURS CIVIL E \_\_\_\_\_ Arrêt du 27 novembre 2020

\_\_\_\_\_ Composition : M. PELLET, président Mmes Merkli et Courbat, juges Greffière : Mme Pache \*\*\*\*\* Art. 257d CO ; 257 CPC Statuant à huis clos sur le recours interjeté par Y. \_\_\_\_\_, à Saillon, intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 10 août 2020 par la Juge de paix du district de la Broye-Vully dans la cause divisant le recourant et B. \_\_\_\_\_, à Moudon, intimée, d'avec K. \_\_\_\_\_, à Bougy- Villars, requérant, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère : 853

- 2 - En fait : A. Par ordonnance d'expulsion du 10 août 2020, la Juge de paix du district de la Broye-Vully (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a ordonné à Y. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le mardi 22 septembre 2020 les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Moudon (duplex de 3,5 pièces au 4e étage) (I), a 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 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 à 480 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence, Y. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, rembourseraient à K. \_\_\_\_\_ son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verseraient la somme de 300 fr. à titre de dépens (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII). En droit, le premier juge a constaté que, pour réclamer le paiement de 4'680 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1er octobre au 31 décembre 2019, la partie bailleresse avait fait notifier le 12 décembre 2019 à la partie locataire une lettre recommandée renfermant aussi l'indication qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Le premier juge a considéré que faute de paiement de l'entier de l'arriéré dans le délai comminatoire, le congé communiqué par la partie bailleresse le 28 janvier 2020 pour le terme du 29 février 2020 était valable et l'on était en présence d'un cas clair, de sorte que l'expulsion de la partie locataire devait être ordonnée. B. Par acte du 11 septembre 2020, Y. \_\_\_\_\_ a recouru contre l'ordonnance précitée, en concluant, sous suite de frais, à sa réforme en

- 3 - ce sens que la requête en cas clair soit irrecevable et, subsidiairement, à son annulation et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision. Par courrier du 6 novembre 2020, le conseil de l'intimé a informé la Juge déléguée de la Chambre de céans que les locataires avaient libéré leur logement, de sorte que le recours, qui était contesté tant quant à son principe que quant à sa forme, n'avait plus d'objet, la cause devant être rayée du rôle. Il a produit deux pièces nouvelles hors bordereau. Par déterminations du 20 novembre 2020,

le conseil du recourant a estimé que son recours conservait un objet, dès lors que Y.\_\_\_\_\_ contestait être locataire solidaire du bien litigieux. Il a également produit deux pièces nouvelles hors bordereau. C. La Chambre des recours civile retient les faits pertinents suivants : 1. Le 1er avril 2015, K.\_\_\_\_\_, en qualité de propriétaire, B.\_\_\_\_\_, en qualité de locataire, et Y.\_\_\_\_\_, en qualité de garant, ont signé un contrat de bail à loyer ayant pour objet un duplex de 3,5 pièces situé au 4e étage de l'immeuble sis [...] à Moudon. Le loyer mensuel net dû pour cet appartement était de 1'300 fr., acompte de charge par 260 fr. en sus. Le bail était conclu pour une durée d'une année et était renouvelable aux mêmes conditions pour six mois sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de six mois en six mois. Ce contrat mentionnait initialement Y.\_\_\_\_\_ en qualité de colocataire, mais cette indication avait été biffée de manière manuscrite et remplacée par l'indication « garant », tant sur la page de garde que sur la page des signatures, avec la précision que B.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ étaient « solidairement responsables et codébiteurs du bail ». Le contrat contenait également à

- 4 - son art. 6.10 une clause selon laquelle B.\_\_\_\_\_ s'engageait à faire modifier le certificat de garantie auprès de la société de cautionnement à son nom uniquement. Enfin, il était précisé que Y.\_\_\_\_\_ était l'ancien locataire du logement en question. Le certificat de cautionnement établi le 22 avril 2015 par [...] SA indiquait Y.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ en qualité de preneurs d'assurance. 2. Par avis comminatoires du 12 décembre 2019 envoyés sous plis recommandés, le bailleur, représenté par la gérance [...], a informé B.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ que leur compte présentait un solde de 4'680 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1er octobre au 31 décembre 2019. Le bailleur a mis les intéressés en demeure de s'acquitter du montant précité dans les 30 jours dès réception de l'avis comminatoire, en application de l'art. 257d CO. Il les a en outre informés qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, il résilierait leur bail à loyer de manière extraordinaire. Le pli recommandé adressé à B.\_\_\_\_\_ n'a pas été réclamé à l'échéance du délai de garde postale. Quant au pli recommandé adressé à Y.\_\_\_\_\_ à son domicile de Saillon, il a été distribué le 16 décembre 2019. 3. L'arriéré de loyer n'ayant pas été acquitté dans le délai comminatoire, le bailleur a signifié à Y.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, sur formule officielle adressée par courrier recommandé du 28 janvier 2020, la résiliation du contrat de bail à loyer pour le 29 février 2020. Les plis recommandés n'ont pas été retirés par leurs destinataires à l'échéance du délai de garde postale. 4. Par requête du 12 mai 2020, K.\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais, à ce que la résiliation extraordinaire du bail notifiée à B.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ soit valable et efficace, à ce qu'en conséquence, ordre soit donné aux précités de libérer les lieux de tout occupant et de tout bien leur appartenant et à ce qu'à défaut de départ à la date fixée, l'huissier de

- 5 - la Justice de paix du district de la Broye-Vully soit chargé de procéder à l'exécution forcée de cette décision, sous la présidence du juge de paix, au besoin avec l'aide de la force publique. Dès lors que le courrier recommandé contenant la requête du 12 mai 2020 adressé à B.\_\_\_\_\_ est venu en retour avec la mention que le destinataire était introuvable à l'adresse indiquée, l'intéressée a été avisée par publication officielle qu'une requête avait été déposée à son encontre et qu'elle disposait d'un délai au 10 août 2020 pour déposer des déterminations. Par courrier du 27 juin 2020, Y.\_\_\_\_\_ a indiqué qu'il n'avait aucun lien avec B.\_\_\_\_\_ et que la signature figurant sur le contrat de bail n'était pas la sienne. Il a notamment relevé qu'il avait initialement pris seul à bail l'appartement litigieux. L'intimée

s'était ensuite installée chez lui et son nom avait été apposé au bail en qualité de colocataire. Y. \_\_\_\_\_ a relevé qu'il avait quitté l'appartement litigieux en 2014 ou 2015 en demandant à B. \_\_\_\_\_ de le mettre à son seul nom. Cette dernière lui avait alors présenté un contrat, qui n'était pas celui qui avait été produit dans le cadre de la procédure d'expulsion. Par déterminations du 9 juillet 2020, K. \_\_\_\_\_ a indiqué que le litige qui divisait Y. \_\_\_\_\_ d'avec B. \_\_\_\_\_ était une « res inter alios acta » qui ne lui était pas opposable. Il a relevé que Y. \_\_\_\_\_ avait signé le contrat de bail conclu le 1er avril 2015 et qu'il avait également constitué la garantie de loyer auprès de [...] SA. Partant, le bailleur a requis du juge de paix qu'il fixe une audience d'expulsion à bref délai. En droit : 1. 1.1 Aux termes de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile du

- 6 - 19 décembre 2008 ; RS 272), le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Dans les causes patrimoniales, la voie de l'appel est ouverte si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115, spéc. p. 126). Lorsque le litige porte uniquement – comme c'est le cas en l'espèce – sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1). Le recours doit être interjeté dans les dix jours lorsque le litige est soumis à la procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC). L'art. 59 al. 1 CPC prévoit que le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action. Qu'il s'agisse d'une demande (art. 59 al. 2 let. a CPC) ou d'un recours, l'intéressé doit démontrer qu'il a un intérêt digne de protection, soit un intérêt juridique actuel à voir le juge statuer sur ses conclusions (Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci- après : CR-CPC], 2e éd., 2019, n. 89 ad art. 59 CPC). Comme toute condition de recevabilité, l'intérêt doit exister au moment du dépôt du recours, mais encore au moment où l'arrêt est rendu (ATF 142 I 135 consid. 1.3.1 ; TF 8D\_6/2019 du 4 février 2020 consid. 1.3 ; Bohnet, op. cit., n. 92 ad art. 59 CPC et n. 13 ad art. 60 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome I, 2e éd., Berne 20016, n. 605). L'absence d'un tel intérêt, qui doit être constatée d'office, entraîne l'irrecevabilité de l'appel ou du recours (CACI 7 juillet 2014/369 cité in Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 2.1 ad art. 311 CPC et les réf. citées).

- 7 - 1.2 En l'occurrence, le loyer mensuel s'élevant à 1'560 fr., la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel n'est pas ouverte. Il toutefois faut déterminer dans quelle mesure le recours formé par Y. \_\_\_\_\_ garde un objet, dès lors que l'exécution forcée de l'expulsion a d'ores et déjà eu lieu et que les locaux ont été libérés au début du mois de novembre 2020. On peut admettre que le recourant conserve un intérêt juridique actuel au recours, dans la mesure où il a été condamné solidairement au paiement des frais judiciaires et des dépens de première instance. Partant, déposé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable. 2. 2.1 Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar ZPO, 2e éd., Bâle 2013, n. 26 ad art. 319 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, 2e éd., Berne 2010, p. 452, n. 2508). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF, 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 al., Commentaire de la LTF, 2e éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC). 2.2 Les pièces nouvelles produites par les parties les 6 et 20 novembre 2020 sont irrecevables.

- 8 - 3. 3.1 Le recourant se plaint de la violation de l'art. 257 CPC et d'une constatation inexacte des faits. Il fait valoir qu'il n'habiterait plus le logement litigieux depuis 2015 et qu'il aurait cédé ce logement en 2014 à B.\_\_\_\_\_. Il indique qu'il résiderait actuellement à Saillon et non pas à Moudon. Il soutient qu'il n'aurait pas signé le bail à loyer du 1er avril 2015 et qu'il ne serait donc pas colocataire solidaire, ni même garant. Il conteste également la qualification de bail commun dudit contrat ainsi que sa qualité pour défendre. Il estime que la requête en cas clair aurait dû être déclarée irrecevable. 3.2 3.2.1 Aux termes de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2). 3.2.2 Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le juge admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Lorsque l'une ou l'autre de ces deux conditions n'est pas remplie, le juge doit, en vertu de l'art. 257 al. 3 CPC, déclarer la requête irrecevable. 3.2.3 En principe, les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – sont mis à la charge de la partie succombante en vertu de l'art. 106 al. 1 CPC, qui précise que la partie succombante est le demandeur lorsque le tribunal n'entre pas en matière et en cas de

- 9 - désistement d'action, respectivement le défendeur en cas d'acquiescement. Lorsque plusieurs personnes participent au procès en tant que parties principales ou accessoires, le tribunal détermine la part de chacune aux frais du procès. Il peut les tenir pour solidairement responsables (al. 3). Cette règle s'applique également en cas de consorité passive simple, les frais du procès pouvant être répartis de manière distincte ou solidaire entre les consorts (TF 4A\_625/2015 du 29 juin 2016 consid. 3. 1). 3.3 En premier lieu, il faut relever que sur le plan factuel, Y.\_\_\_\_\_ échoue à démontrer qu'il ne serait pas signataire du contrat de bail du 1er avril 2015, cette affirmation étant clairement contredite par ses propres indications selon lesquelles il a d'abord été seul titulaire du bail, puis cotitulaire avec B.\_\_\_\_\_, qui est ainsi devenue colocataire. On ne voit donc pas qui d'autre que le recourant aurait signé le bail conclu le 1er avril 2015 et produit par l'intimé à l'appui de sa requête d'expulsion. Certes, ce contrat mentionne le recourant en qualité de garant, la mention « colocataire » ayant été biffée de manière manuscrite. Dans la mesure où cette mention figure sur l'exemplaire produit par le bailleur, il faut admettre que la teneur initiale du contrat a été modifiée d'entente entre les parties, le recourant n'étant pas « colocataire », mais bien « garant ». Il n'en demeure pas moins que c'est à juste titre qu'il a

été attrait à la procédure d'expulsion, le contrat de bail prévoyant dans la même clause que la locataire et le garant sont « solidairement responsables et codébiteurs du bail ». Le bailleur devait donc diriger sa requête d'expulsion contre le recourant également, sous peine de se faire opposer, dans le cadre de l'exécution forcée, les conséquences de l'art. 346 CPC, qui prévoit que les tiers peuvent former un recours contre les décisions d'exécution qui portent atteinte à leurs droits. Quant au cas clair, il est manifestement réalisé par le retard de paiement du loyer, qui n'est au surplus pas contesté.

- 10 - C'est donc à bon droit que le premier juge a ordonné l'expulsion et mis les frais judiciaires et dépens de la procédure de première instance à la charge des intimés, solidairement entre eux. 4. En définitive, le recours doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, le conseil de l'intimé s'étant borné à soutenir dans un bref courrier que le recours n'avait plus d'objet, sans déposer formellement de réponse ni réclamer que des dépens lui soient alloués. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge du recourant Y. \_\_\_\_\_. IV. L'arrêt est exécutoire. Le président : La greffière :

- 11 - Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Laurence Casays (pour Y. \_\_\_\_\_), - M. Pierre-Yves Zurcher (pour K. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours 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 la Broye-Vully. La greffière :

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