

VD_GERICHTE XC16.021474 vom 25. November 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-11-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC16.021474

FR: VD_GERICHTE XC16.021474 du 25 novembre 2016

IT: VD_GERICHTE XC16.021474 del 25 novembre 2016

Erwägungen

E. 4.1

Les recourants font valoir que leur droit d’être entendus aurait été violé en raison du refus que leur a opposé le premier juge de consulter le dossier dans le cadre de la présente procédure d’exécution forcée. Ils relèvent qu’ils auraient ainsi été contraints de recourir « à l’aveugle », sur

- 9 - la base des quelques informations en leur possession, de déductions et de suppositions.

E. 4.2

Le droit d’être entendu, consacré par l’art. 29 al. 2 Cst. et repris par l’art. 53 CPC, comprend le droit pour le particulier de s’expliquer avant qu’une décision ne soit prise à son sujet, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d’avoir accès au dossier, de participer à l’administration des preuves, d’en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 140 I 99 consid. 3.4 ; ATF 137 II 266 consid. 3.2 ; ATF 135 II 286 consid. 5.1 ; TF 4A_153/2009 du 1er mai 2009 consid. 4.1). Il s’agit de permettre à une partie de pouvoir mettre en évidence son point de vue de manière efficace (ATF 111 Ia 273 consid. 2b ; ATF 105 Ia 193 consid. 2b/cc). Le droit d’être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l’annulation de la décision attaquée, sans qu’il y ait lieu d’examiner les griefs soulevés par le recourant sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa ; ATF 124 I 49 consid. 3a). A titre exceptionnel, une violation du droit d’être entendu, pour autant qu’elle ne soit pas particulièrement grave, peut être considérée comme réparée lorsque la partie concernée a la possibilité de s’exprimer devant une autorité de recours disposant d’un pouvoir d’examen complet quant aux faits et au droit. Par ailleurs, même si la violation du droit d’être entendu est grave, une réparation de ce vice procédural devant l’autorité de recours est également envisageable si le renvoi à l’autorité inférieure constituerait une vaine formalité. L’allongement inutile de la procédure qui en découlerait est en effet incompatible avec l’intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 136 V 117 consid. 4.2.2 ; ATF 133 I 201 consid. 2.2).

E. 4.3

Le 18 novembre 2016, la Présidente du Tribunal des baux a indiqué au conseil des recourants qu’elle leur déniait le droit à consulter le dossier, quand bien même elle leur avait communiqué l’avis d’exécution forcée et qu’elle leur reconnaissait la qualité pour recourir.

- 10 - Même si le raisonnement ainsi tenu apparaît contradictoire et constitutif d’une violation du droit d’être entendu des recourants – dont la qualité pour recourir implique à tout le moins le droit d’accéder au dossier de la cause en exécution forcée –, il ne saurait

justifier l'annulation de la décision attaquée, sauf à prolonger inutilement la procédure, ce qui est contraire à la jurisprudence susmentionnée, dans la mesure où, comme cela ressort des considérants ci-dessous, les recourants ne peuvent se prévaloir d'aucun moyen d'opposition valable à l'encontre de l'ordonnance d'exécution forcée, ce à quoi la consultation du dossier n'aurait rien changé.

E. 5.1

Tout en déclarant ignorer tout – ou presque – (cf. consid. 4 supra) des circonstances ayant conduit le Tribunal des baux à prononcer, par jugement du 20 septembre 2016 rendu à l'encontre du locataire principal Y._____, l'évacuation des locaux qu'ils occupent au 5e étage de l'immeuble sis [...], à Nyon, les recourants invoquent en premier lieu l'inefficacité apparente du congé signifié le 22 janvier 2015 au locataire principal avec effet au 28 février 2015, en se fondant sur l'absence, à leur connaissance, de mise en demeure préalable signifiée par la bailleuse au locataire principal en application de l'art. 257f al. 3 CO.

E. 5.2

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, 2e 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

- 11 - 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).

E. 5.3

Le moyen des recourants est manifestement mal fondé. En effet, ils se prévalent de faits attestés par des pièces qui sont irrecevables puisqu'elles ne figuraient pas au dossier de première instance et qu'elles sont antérieures à l'avis d'exécution forcée. Au demeurant, ces pièces font référence à une première résiliation du bail datant du début de l'année 2015, qui n'est toutefois pas déterminante, dès lors que, dans le cadre de sa requête d'expulsion du 3 mai 2016, l'intimée a établi par pièce l'envoi d'une mise en demeure le 12 octobre 2015, qu'elle a adressée au locataire principal par pli recommandé, le sommant de mettre un terme à la sous-location non autorisée et considérée comme illicite, cette mise en demeure ayant ensuite été suivie par l'envoi, le 26 novembre 2015, d'une nouvelle résiliation du bail motivée par la sous-location illicite. Ainsi, il importe peu que la première résiliation du bail, dont on ignore tout puisque rien n'a été produit à ce sujet dans la procédure de première instance, n'ait pas été précédée d'un avertissement donné au locataire, un tel avertissement ayant été valablement donné par la suite avant qu'une nouvelle résiliation du bail n'intervienne.

E. 6.1

Les recourants font ensuite valoir qu'ils seraient désormais liés à l'intimée par un bail tacite. Ils allèguent à cet effet s'être acquittés depuis le 1er janvier 2016 du loyer directement en mains de la gérance, par l'intermédiaire du Centre social régional, sans que la régie n'émette de réserve à l'égard des recourants eux-mêmes quant au fait que les montants n'auraient été reçus qu'à titre d'indemnités pour occupation illicite.

- 12 -

E. 6.2

Cet argument est mal fondé. Il ressort en effet des pièces au dossier qu'en réponse à un courrier des recourants du 23 novembre 2015 sollicitant notamment l'autorisation de rester dans le logement en question, « sachant que les loyers vous sont régulièrement payés », la gérance a rappelé, par courrier du 30 novembre 2015, que le logement était occupé par eux de manière illicite, précisant qu'une procédure d'expulsion était en cours, à l'issue de laquelle elle ne manquerait pas de reprendre contact afin d'organiser l'évacuation. La régie a en outre précisé que le jugement d'expulsion rendu à l'encontre des locataires était opposable aux occupants du logement. Compte tenu de ce courrier, les locataires ne sauraient prétendre que les loyers versés subséquentement auraient été reçus par la partie bailleuse sans réserve quant au caractère illicite de leur occupation des lieux. Au surplus, l'intimée a déposé au mois de février 2016 déjà une requête de conciliation tendant à l'expulsion du locataire du logement litigieux, ce qui démontre bien qu'elle n'entendait pas laisser perdurer la situation de sous-location illicite. Le moyen des recourants, mal fondé, doit être rejeté.

E. 7.1

Les recourants prétendent que le jugement d'évacuation ne leur serait pas opposable, dès lors qu'ils n'étaient pas partie à la procédure. Ils soutiennent que la bailleuse aurait dû agir directement contre eux dans le cadre de la procédure d'expulsion.

E. 7.2

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; la doctrine majoritaire considère que le bailleur

- 13 - peut opposer au sous-locataire le jugement d'expulsion rendu contre le locataire. Cette solution repose sur l'obligation de restitution des locataires. Le sous-locataire ne peut en effet avoir plus de droits que le locataire (Conod/Bohnet, Droit du bail – fond et procédure, Bâle 2014, p. 144-145 et les réf. citées; Lachat, op. cit., p. 580 et les réf. citées). Le Tribunal fédéral a pour sa part considéré que l'opposabilité au sous-locataire du jugement d'expulsion rendu à l'encontre du locataire était soutenable (ATF 120 II 112, JdT 1995 I 202 ; SJ 2000 I 10).

E. 7.3

En l'espèce, au vu de la conception de la doctrine majoritaire, qui considère que le jugement d'expulsion est opposable au sous-locataire, ainsi que de l'opinion du Tribunal fédéral, qui estime que cette opposabilité est soutenable, le grief des recourants tombe à faux. Le jugement d'évacuation rendu le 20 septembre 2016 à l'encontre du locataire principal est 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 les sous-locataires et recourants 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 au constat de l'inefficacité du congé pour un motif de forme ainsi qu'à l'annulation de la décision d'évacuation forcée et donc implicitement à la poursuite du contrat de sous-location pour une durée indéterminée, les recourants prétendent ainsi imposer une relation contractuelle qu'ils n'ont pas avec la bailleuse principale. Au surplus, les intéressés n'invoquent aucune circonstance postérieure au jugement d'évacuation exécutoire, qui démontrerait que la bailleuse entend surseoir ou renoncer à l'expulsion.

E. 8.1

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.

- 14 - Il n'y a pas lieu de renvoyer la cause au Tribunal des baux pour la notification d'un nouveau terme d'expulsion, dès lors que le présent arrêt motivé est rendu avant le délai d'expulsion fixé au 7 décembre 2016. La requête d'effet suspensif est sans objet.

E. 8.2

Vu l'issue du recours, la requête d'assistance judiciaire des recourants est rejetée, les conditions de l'art. 117 CPC n'étant pas remplies. Même si l'accès au dossier leur a été refusé, les recourants savaient qu'ils occupaient le logement de manière illicite, de sorte qu'ils pouvaient se rendre compte que leur recours était voué à l'échec.

E. 8.3

Les frais judiciaires de deuxième instance seront exceptionnellement laissés à la charge de l'Etat (art. 10 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est rejeté. II. La décision est confirmée. III. La requête d'assistance judiciaire est rejetée. IV. La requête d'effet suspensif est sans objet. V. Les frais judiciaires de deuxième instance sont laissés à la charge de l'Etat. VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

- 15 - Le président : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 28 novembre 2016, est notifié à : - Me César Montalto (pour A.H. _____ et B.H. _____), - Régie [...] (pour T. _____), - Y. _____. 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 : - Tribunal des baux.

- 16 - La greffière :

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