

VD_GERICHTE XZ23.015370 vom 17. August 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-08-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ23.015370

FR: VD_GERICHTE XZ23.015370 du 17 août 2023

IT: VD_GERICHTE XZ23.015370 del 17 agosto 2023

Erwägungen

E. 1

a) J. _____ était propriétaire de la villa sise route [...], à [...]. Les intimés sont les enfants de J. _____. b) Deux conventions ont été signées le 21 septembre 2012 par J. _____ et le recourant, par devant Bernard Rossetti, notaire à Vevey, soit : « Convention sur Bail à loyer Entre Bailleur J. _____ Locataire T. _____ Objet du bail : la maison de J. _____ à [...], domicile des soussignés Loyer : égal au montant des intérêts hypothécaires résultant de l'hypothèque existante. Dans le cas où les intérêts varieraient, le loyer sera également modifié. Charges d'entretien : à charge du locataire T. _____ Sous-location : interdite Durée du bail : 10 ans Les obligations du bailleur passent à ses héritiers. » « Convention de partage du bénéfice Entre J. _____ et T. _____ En cas de vente [ajout manuscrit : à un tiers] de la maison de [...] dont J. _____ est propriétaire, le bénéfice réalisé, tel qu'il résultera de la déclaration GI qui sera établie, sera partagé entre J. _____ et T. _____, à raison d'une demie pour chacun d'eux. Ce partage sera pour solde de tous comptes entre J. _____ et T. _____. Cette convention passe aux héritiers de J. _____. »

- 4 - Le même jour, J. _____ a rédigé un testament olographe dont la teneur est la suivante : « Je soussignée J. _____ née le [...] domiciliée à [...] Rte des [...]. Institue comme héritiers mes enfants A.L. _____ et B.L. _____. Mes (sic) auront comme charges à ma succession de louer à mon ami T. _____ le temps qu'il le souhaitera ma maison de [...] pour un loyer équivalent aux intérêts hypothécaires plus charges. Je précise que T. _____ a investi dans la construction de la maison énormément de travail et toutes ses économies. Je lui suis donc redevable. Si d'un commun accord entre mes enfants et mon ami T. _____ [rature] ma maison était vendue à un tiers, je demande à mes enfants de partager la plus-value immobilière avec T. _____, soit une demie pour T. _____ et une demie pour mes enfants. Un bail de longue durée et une convention préparée par mon exécuteur testamentaire seront signés entre mes enfants et mon ami T. _____ dès que le contenu du présent testament sera connu. Ces documents ont été signés par moi et T. _____. Je demande à mes enfants de respecter les dernières volontés de leur maman faute de quoi je les renvoie à leur réserve successorale, la quotité disponible à ma succession étant alors léguée à mon ami T. _____. Mon exécuteur testamentaire sera le notaire Bernard Rossette à Vevey. Ainsi fait de ma main à Vevey, [...]. » c) La prénommée est décédée le [...] 2012. Son testament a été homologué le 16 octobre 2012 par le Juge de paix du district de la Riviera – Pays d'Enhaut. Le 1er février 2013, le juge de paix a établi le certificat d'héritiers à teneur duquel feu J. _____ a laissé comme seuls héritiers légaux et institués les intimés. d) Les intimés ont été inscrits comme propriétaires (propriété en main commune) de la villa sise route des [...], le 30 octobre 2013. e) Le recourant et les intimés n'ont conclu aucun bail ni convention ensuite du décès de J. _____.

E. 1.1

Aux termes de l'art. 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel, soit notamment, dans les causes patrimoniales, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC a contrario). Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs 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) – soit notamment en matière de cas clairs (cf. art. 248 let. b CPC) – auprès de l'autorité de deuxième instance compétente, soit la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

E. 1.2

Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale dont la valeur litigieuse estimée par la première juge à un montant inférieur à 10'000 fr., le recours est recevable. 2.

E. 2

Par courrier du 4 octobre 2022, Me Séverine Berger, pour le compte des intimés, a indiqué au recourant que le bail de durée déterminée courait jusqu'au 30 septembre 2022, de sorte qu'il avait pris fin. Elle lui a demandé de l'informer de son intention relative à ce bail,

- 5 - ainsi que la date de son départ d'ici la fin du mois, en précisant que passée cette échéance, ses clients allaient prendre toutes les mesures à cet égard. En outre, pour le cas où il contestait la durée déterminée du bail, Me Berger a signifié au recourant la résiliation de celui-ci. Le formulaire de notification officielle de résiliation de bail était joint au courrier précité et fixait au 31 mars 2023 l'effet dudit congé.

E. 2.1

Le recourant conteste que les conditions d'application de l'art. 257 CPC soient réunies. Il soutient que la situation juridique serait équivoque et que les dispositions juridiques applicables relèveraient notamment du droit successoral (legs, charge ou droit d'habitation) au vu

- 7 - de la convention qu'il a passée avec la feu J. _____, ainsi que du testament olographe rédigé par cette dernière. L'instance précédente reconnaît elle-même une ambiguïté découlant de ces deux actes sur l'intention véritable de la défunte s'agissant de la durée du bail en question. Le recourant invoque en outre que le testament lui conférerait un droit d'habiter et s'imposerait comme tel aux héritiers dans la mesure où aucun contrat de bail n'avait été signé entre les parties. Les intimés relèvent que le recourant n'invoque aucun contrat qui lui permettrait de rester dans l'immeuble litigieux. Selon ceux-ci, le testament ne conférerait au recourant aucun autre droit que de bénéficier d'un bail à loyer. Ils soutiennent que la question de savoir s'il s'agissait d'un bail à loyer de durée déterminée ou indéterminée pourrait certes faire objet d'une interprétation mais elle pourrait rester indécise dans la mesure où le bail serait valablement résilié et cette résiliation n'aurait fait l'objet d'aucune contestation. La première juge a considéré, en substance, que le testament ne faisait que confirmer la volonté de la défunte, à savoir de permettre au recourant de demeurer dans la

villa durant un certain temps. Elle a retenu que l'ambiguïté résultait de la différence des termes « 10 ans » et « de longue durée » utilisés respectivement par la convention sur bail à loyer et par le testament. Toutefois cette ambiguïté n'affectait que l'échéance du bail, en fonction du type de contrat – de durée déterminée ou indéterminée –. Dès lors que dans les deux hypothèses, le contrat avait pris fin, la situation juridique demeurait claire, en dépit de cette ambiguïté. Enfin, la présidente a considéré que l'état de fait n'était pour le surplus pas litigieux.

E. 2.2

Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire (al. 1 et art. 248 let. b CPC) lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique est claire. Cette procédure permet en effet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation de fait et de droit

- 8 - n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1). La protection des cas clairs n'est donc accordée que pour autant que ces deux conditions soient remplies. Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ou qu'il est susceptible d'être prouvé sans retard et sans trop de frais (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283). Quant à la situation juridique, elle est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; TF 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1). En règle générale (cf. toutefois arrêt TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid.

E. 2.3

En l'espèce, l'opinion de la première juge ne peut pas être suivie. En effet, le testament s'oppose clairement au texte de la « convention sur bail à loyer » puisqu'il confère au recourant le droit de demeurer dans la villa le temps qu'il le souhaitera, ce qui est incompatible avec un bail, que ce soit de durée déterminée ou indéterminée, voire avec l'essence même du contrat de bail dont le terme du contrat ne dépend pas du bon vouloir du locataire. Il n'est pas impossible, comme le soutient le recourant, que la testatrice a voulu lui conférer, par voie successorale, un

- 9 - droit d'habitation. Quoi qu'il en soit, l'état de fait et la situation juridique ne sont pas clairs au sens où l'entend l'art. 257 CPC. Il s'ensuit que le recours doit être admis et la décision réformée en ce sens que la requête en cas clairs est irrecevable (art. 257 al. 3 CPC). 3. En définitive, le recours doit être admis. Il sera statué à nouveau dans le sens qui précède. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 500 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés, solidairement entre eux, dans la mesure où ils ont conclu au rejet du recours et ils succombent (art. 106 al. 1 CPC). Vu l'issue du litige, les intimés devront verser, solidairement entre eux, au recourant la somme de 500 fr. à titre de restitution d'avance de frais (art. 111 al. 2 CPC). En outre, les intimés verseront, solidairement entre eux, au recourant la somme de 1'200 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 6 TDC [tarif

des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement est réformé comme il suit: I à III. supprimé

- 10 - I nouveau. La requête en cas clairs déposée par A.L. _____ et B.L. _____ le 6 avril 2023 est irrecevable. Le jugement est maintenu pour le surplus. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 500 fr. (cinq cents francs), sont mis à la charge des intimés A.L. _____ et B.L. _____, solidairement entre eux. IV. Les intimés doivent verser au recourant T. _____, solidairement entre eux, la somme de 1'700 fr. (mille sept cents francs) à titre de dépens et de restitution de l'avance de frais de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. La présidente : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Christophe Misteli (pour T. _____), - Me Séverine Berger (pour B.L. _____ et A.L. _____). 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

- 11 - 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 Présidente du Tribunal des baux. La greffière :

E. 3

Le recourant a retiré ce pli le 6 octobre 2022 et n'a pas contesté le congé. Il n'a pas plus saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une demande de prolongation de bail. Il n'a pas quitté la villa litigieuse à ce jour.

E. 3.2

; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.1.2 ; TF 4A_550/2020 précité consid. 5.1). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC) et il prononce alors l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et la référence citée ; TF 4A_376/2021 précité consid. 4.1.3).

E. 4

a) Le 6 avril 2023, les intimés ont déposé devant le Tribunal des baux une requête en cas clairs dont les conclusions, prises contre le recourant avec suite de frais et de dépens, sont les suivantes : « I. Ordonner l'expulsion de l'intimé, T. _____, de la villa sise au chemin [...] à [...]. II. Ordonner à l'intimé, T. _____, de libérer immédiatement de tous biens et de toutes personnes la villa et lui ordonner de remettre les clés aux requérants, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP. III. Dire qu'à défaut d'exécution dans les 5 (cinq) jours dès l'entrée en force de la décision, l'autorité chargée de l'exécution y procédera avec l'assistance de l'autorité compétente. IV. Condamner l'intimé, [...], à verser aux requérants, A.L. _____ et B.L. _____, solidairement entre eux, à titre

d'occupation illicite des locaux, toutes les charges et les intérêts hypothécaires dès le 1er avril 2023 et jusqu'à la libération des locaux, avec intérêts à 5 % l'an dès chaque échéance.
» b) Par courrier du 26 avril 2023, le recourant, invoquant le testament de J._____, a contesté qu'il puisse être expulsé et indiqué qu'il serait présent à l'audience appointée au 10 mai 2023. c) La première juge a tenu audience le 10 mai 2023, à laquelle le recourant n'a pas comparu. Lors de cette audience, les intimés ont modifié leurs conclusions I et II en ce sens que l'ordre devait être donné de quitter la villa (parcelle [...]) et le garage (parcelle [...]).

- 6 - En droit : 1.

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