

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 18 septembre 2024

Composition : Mme COURBAT, vice-présidente
M. Pellet et Mme Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Schwendi

Art. 262 CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **F.**_____, à [...], contre le jugement rendu le 4 juin 2024 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **G.**_____, à [...], et **T.**_____, à [...], la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 4 juin 2024, dont la motivation a été envoyée le 6 août 2024 aux parties, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a ordonné à F. _____ et à T. _____ (désormais T. _____) d'immédiatement rendre libre de tout occupant et de tout objet leur appartenant la parcelle [...] de la commune de [...], située au lieu-dit « [...] » (I et II), a dit qu'à défaut pour les parties intimées de quitter volontairement la parcelle indiquée aux chiffres I et II dans un délai de trente jours dès décision exécutoire, l'huissier du Tribunal des baux était chargé sous la responsabilité de la présidente de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (III), 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 du Tribunal des baux (IV), a statué en matière de frais et dépens (V à IX) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions dans la mesure de leur recevabilité (X).

En droit, la présidente a en substance nié la responsabilité de la sous-locataire T. _____ dans la restitution des locaux au bailleur G. _____.

B. Par acte du 19 août 2024, F. _____ (ci-après : la recourante) a interjeté un recours contre ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à ce que les chiffres I, VI, VIII et IX de son dispositif soient annulés. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation des chiffres du dispositif précités ainsi qu'à ce que la cause soit renvoyée à la présidente pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir.

G. _____ (ci-après : l'intimé) et T. _____ (ci-après : l'intimée) n'ont pas été invités à se déterminer sur le recours.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, complété dans la mesure nécessaire par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. a) Le 23 mars 2011, l'intimé, en qualité de bailleur, a conclu avec [...], en qualité de locataire, une convention de bail à loyer portant sur la parcelle n° [...] à « [...] » à [...], dans le but « d'exploiter les possibilités de recyclage dans cette zone ». Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, allant du 1^{er} avril 2011 au 31 mars 2016. Il a en outre été prévu que le contrat se renouvelle tacitement aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation donné par l'une des parties à l'autre au moins six mois avant l'échéance.

Le loyer a été fixé contractuellement à 6'000 fr. par année, payable chaque 1^{er} avril, la première fois en 2011.

b) Par avenant du 1^{er} avril 2019, [...], laquelle deviendra par la suite la recourante et laquelle était, à l'époque, administrée par [...], a repris *in extenso* les termes de la convention du 13 mars 2011. Le loyer annuel a été augmenté à 7'000 francs.

c) Par courrier du 7 avril 2020, [...] a sollicité l'accord de l'intimé pour sous-louer la parcelle litigieuse à l'intimée jusqu'au 31 mars 2023, en précisant que celle-ci souhaitait utiliser l'emplacement pour stocker des centrales à béton et leurs accessoires.

A la même date, l'intimé a donné son accord à la sous-location en contresignant le courrier susmentionné.

2. a) Par courrier recommandé du 24 juin 2021, l'intimée a résilié le contrat de sous-location conclu avec la recourante, avec effet au 31 mars 2023.

b) Le 16 juillet 2021, la recourante a accepté la résiliation signifiée par l'intimée pour le 31 mars 2023 et l'a informé qu'elle procéderait à un état de lieux préliminaire le 7 septembre 2021.

3. a) Par courrier recommandé du 12 septembre 2023, l'intimé a résilié la convention de location du 23 mars 2011 la liant à la recourante ainsi que son avenant du 1^{er} avril 2019, avec effet au 31 mars 2024.

b) Par courrier du 3 octobre 2023, la recourante a accepté la résiliation et a indiqué à l'intimé qu'elle prendrait contact avec lui pour fixer un état des lieux préliminaire en vue de la restitution de la parcelle.

4. a) Le 23 février 2024, l'intimé a reçu un courrier de la Municipalité de [...], par lequel elle lui a signifié la présence de matériel, y compris un ou plusieurs véhicules sans plaque, ainsi que des déchets de chantier devant les box. Un délai au 15 mars 2024 lui a été imparti pour débarrasser l'ensemble du matériel et remettre la parcelle en état.

b) Par courrier du 1^{er} mars 2024, l'intimé a transmis la sommation de la Municipalité de [...] à la recourante.

c) Le 14 mars 2024, la recourante a adressé un courrier à l'intimé l'informant que le contrat de sous-location conclu avec l'intimée avait été résilié le 31 mars 2023, puis à nouveau le 31 août 2023 pour « défaut de paiement », et que celle-ci se trouvait, par conséquent, en occupation illicite. Elle a exposé qu'elle n'avait aucune autorité pour solliciter l'expulsion de la sous-locataire et qu'il appartenait donc à l'intimé de le faire.

d) Par courrier recommandé du 26 mars 2024, l'intimé a sommé la recourante de restituer la parcelle, libre de tout objet et remise en état, à l'échéance du bail, à savoir le 31 mars 2024. Il a notamment expliqué que le sous-locataire était l'auxiliaire du locataire quant à l'obligation de restituer la chose louée à la fin du bail et que celui-ci répondait envers le bailleur du dommage résultant de cette obligation.

e) Par courrier du 28 mars 2024, la recourante a répondu à l'intimé qu'elle ne disposait plus de la légitimation active pour intenter une quelconque action contre la sous-locataire, dans la mesure où la convention de bail à loyer avait été résiliée avec effet au 31 mars 2023. Elle a également précisé qu'une procédure d'expulsion à son encontre serait sans effet puisqu'elle aurait quitté les locaux le 31 mars 2024.

5. a) Le 19 avril 2024, l'intimé a saisi le Tribunal des baux d'une requête en cas clair à l'encontre de la recourante et de l'intimée.

Le 17 mai 2024, la recourante a déposé une réponse. L'intimée ne s'est pas déterminée.

b) Une audience s'est tenue le 29 mai 2024 devant la présidente.

En droit :

1.

1.1 Aux termes de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile du 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 affaires patrimoniales, il en va notamment ainsi 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 – comme c'est le cas en l'espèce – 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, JdT 2019 II 235).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clairs (art. 248 let.

b CPC), le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). Il doit être déposé auprès de la Chambre des recours civile, dont la compétence découle de l'art. 73 LOJV (Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel s'élevant à 7'000 fr., la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., si bien que seule la voie du recours est ouverte. Formé en temps utile par une partie disposant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

2. Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour 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. 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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 ; TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les réf. citées). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst.) qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1).

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC).

3. La recourante conteste l'existence d'un cas clair. Elle expose à cet égard que la convention de bail principale a été résiliée avec effet au 31 mars 2024 et que, de ce fait, les locaux auraient dû être restitués au propriétaire par le sous-locataire et non par le locataire principal qui ne disposait plus d'aucun droit sur la parcelle querellée à partir du 1^{er} avril

2024. En outre, la recourante indique qu'en ayant perdu son statut de locataire elle aurait également perdu celui de sous-bailleur et que, faute de légitimation, elle n'aurait dans tous les cas pas pu agir en expulsion de l'intimée.

4.

4.1 La sous-location est un contrat par lequel le locataire cède, moyennant le paiement d'un loyer, l'usage de la chose louée à un tiers (le sous-locataire) avec le consentement du bailleur (art. 262 al. 1 CO). Celui-ci ne peut refuser son consentement que dans les hypothèses visées par l'art. 262 al. 2 CO. La sous-location est un contrat de bail à part entière, distinct du bail principal, soumis en principe aux règles des art. 253 ss CO (Weber, *in Basler Kommentar, Obligationenrecht*, vol. I, 5^e éd. 2011, n. 9 ad art. 262 CO ; Higi, *Zürcher Kommentar*, 4^e éd. 1994, n. 9 ad art. 262 CO ; Lachat et al., *Le bail à loyer*, édition 2019, p. 720 ch. 2.1 ; Commentaire SVIT, *Le droit suisse du bail à loyer* [ci-après : *Commentaire*], adaptation française par Burkhalter/Martinez-Favre, 2011, n. 37 ad art. 262 CO).

En droit du bail, la sous-location n'engendre pas de relations contractuelles directes entre le bailleur principal et le sous-locataire (ATF 120 II 112, JdT 1995 I 202 ; Lachat, *op. cit.*, p. 743 ch. 7.1 ; Bise/Planas, *in* *Commentaire pratique, droit du bail à loyer et à ferme*, 2^e éd., Bâle 2017, n. 80 ad art. 262 CO). Le locataire répond envers le bailleur de tous les faits dommageables du sous-locataire comme un auxiliaire en vertu de l'art. 101 CO (Lachat, *op. cit.*, p. 746 ch. 8.2). Ainsi, il répond notamment du fait que le sous-locataire tarde à libérer les locaux à la fin du bail principal (ATF 117 II 65 consid. 2b). A l'échéance de celui-ci, le bailleur peut également ouvrir une action en expulsion directement contre le sous-locataire selon l'art. 262 al. 3 *in fine* CO (Lachat, *op. cit.*, p. 744 ch. 7.2 let. d). Conformément à la jurisprudence de la Cour d'appel civile, on doit en déduire que, même si le prononcé d'expulsion lui est opposable, le sous-locataire, qui n'est pas partie à la procédure d'expulsion, n'est pas touché dans ses intérêts juridiques, mais tout au plus dans ses intérêts de

fait, par l'ordonnance d'expulsion (CACI 25 février 2016/126 ; CACI 26 mai 2015/251 ; CACI 10 juillet 2014/382).

4.2 La présidente a tout d'abord relevé que le congé signifié par le propriétaire à la recourante n'était affecté d'aucune cause d'inefficacité ou de nullité et que la locataire ne pouvait donc s'exculper de sa responsabilité en soutenant que seule sa sous-locataire utilisait la parcelle querellée. Dès lors, elle a considéré que la recourante demeurait responsable, en sa qualité de sous-bailleresse, du comportement de l'intimée.

S'agissant de la convention de sous-location, il a été établi que celle-ci avait été résiliée par l'intimée et que cette résiliation avait été acceptée par la recourante. Le congé n'étant, là également, pas entaché d'irrégularité, la sous-locataire occupait la parcelle querellée de manière illicite, de sorte qu'ordre devait lui être fait de la quitter immédiatement et de la rendre libre de tout occupant et de tout objet lui appartenant.

4.3 En l'espèce et quoi qu'en dise la recourante, celle-ci répond envers le bailleur des faits de l'intimée, dès lors qu'aucune relation contractuelle ne lie les deux précités. Par ailleurs, et conformément à la jurisprudence susmentionnée, la responsabilité incombant à la recourante n'empêchait pas le bailleur, à l'échéance du bail principal, d'ouvrir également une action en expulsion contre la sous-locataire, ce qu'il a d'ailleurs choisi de faire. Aussi, et contrairement à la thèse soutenue par la recourante, peu importe de savoir si l'intimé a agi uniquement à l'encontre du locataire principal ou qu'il a ouvert action contre les deux intéressées, puisqu'il n'avait aucunement l'obligation d'ouvrir l'action exclusivement à l'encontre de la sous-locataire. La recourante demeure donc, en toute hypothèse, responsable envers l'intimé de la restitution immédiate et libre de tout objet ou occupant de la parcelle querellée. Contrairement à ce que tente de soulever l'intéressée, le fait que le bail principal est arrivé à échéance le 31 mars 2024 n'y change rien, puisque la procédure d'expulsion débute, par principe, à l'expiration dudit bail, à

savoir lorsque le locataire principal ne dispose « juridiquement » plus de la chose louée.

Enfin, comme l'a relevé à juste titre la recourante en citant l'ATF 144 III 462 consid. 3.1, la situation juridique 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. En l'occurrence, la recourante répond, de toute évidence, des faits dommageables de sa sous-locataire et ce au regard des dispositions légales et de la jurisprudence susmentionnées (cf. *supra* consid. 4.1). Ainsi, force est de souligner que la présidente n'a pas méconnu le droit en considérant que les conditions du cas clair étaient en l'occurrence remplies.

Partant, mal fondé, le grief formulé par la recourante doit être rejeté.

5.

5.1 Au vu de ce qui précède, le recours, manifestement mal fondé, est rejeté en application de l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC, le jugement étant confirmé.

5.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Enfin, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur le recours.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.

- II.** Le jugement est confirmé.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs) sont mis à la charge de la recourante F._____.

- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La vice-présidente :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me François Bellanger (pour F._____),
- Me Pascal Nicollier (pour G._____),
- T._____.

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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 - 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 Présidente du Tribunal des baux.

La greffière :