

# **BGer 4A\_22/2025 vom 4. November 2025**

Bundesgericht, 2025-11-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_22\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_22_2025)

FR: TF 4A\_22/2025 du 4 novembre 2025

IT: TF 4A\_22/2025 del 4 novembre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le recours est interjeté dans le délai fixé par la loi (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. c LTF) par le demandeur qui a succombé dans ses conclusions ( art. 76 al. 1 LTF ), et dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) rendue sur appel par le tribunal supérieur du canton de Vaud ( art. 75 LTF ) dans une affaire civile ( art. 72 al. 1 LTF ) qui relève du droit du bail.

Le recourant soutient que le litige soulève une question juridique de principe ( art. 74 al. 2 let. a LTF ), au motif que l'arrêt cantonal a admis l'appel et rendu une décision inverse à celle de première instance. De plus, il invoque que l'arrêt cantonal a été rendu dans une composition à cinq juges, laquelle ne serait envisagée par le Règlement organique du Tribunal cantonal vaudois que lorsqu'il s'agit de juger une cause "importante ou de principe" (art. 12 al. 3 ROTC-VD; BLV 173.31.1).

En l'espèce, bien que le recourant ait omis de l'invoquer, la valeur litigieuse dépasse manifestement le seuil minimal de 15'000 fr. requis en matière de droit du bail à loyer ( art. 74 al. 1 let. a LTF ), ce que la cour cantonale a justement constaté. En effet, le principe de la résiliation est contesté en l'espèce dans le cadre de la procédure de cas clair. Ainsi, le congé pouvant être invalidé, il convient de prendre en compte l'éventuelle durée de protection qui en résulterait ( art. 271a al. 1 let. e CO et 273b al. 2 CO) dans le calcul de la valeur litigieuse ( ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3). L'examen de la présence d'une question juridique de principe n'entre donc pas en ligne de compte.

Le recours en matière civile est en principe recevable.

### **E. 2.1**

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral ( art. 95 let. a LTF ), y compris le droit constitutionnel ( ATF 136 I 241 consid. 2.1). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Toutefois, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l' art. 42 al. 2 LTF , il n'examine pas, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, mais uniquement celles qui sont soulevées devant lui, à moins que la violation du droit ne soit manifeste ( ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2). Il ne traite donc pas les questions qui ne sont plus discutées par les parties ( ATF 140 III 86 consid. 2). Il n'examine pas non plus les griefs qui n'ont pas été soumis à l'instance cantonale précédente (principe de l'épuisement des griefs, ATF 147 III 172 consid. 2.2; 143 III 290 consid. 1.1).

### **E. 2.2**

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l' art. 95 LTF

( art. 105 al. 2 LTF ). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" ( ATF 143 I 310 consid. 2.2). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF . La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables ( ATF 140 III 264 consid. 2.3).

### **E. 3**

La question litigieuse porte sur la recevabilité de la réquisition selon la procédure du cas clair ( art. 257 al. 1 CPC ). Le recourant invoque la violation des art. 254 et 257 CPC , de l' art. 8 CC et de l' art. 9 Cst. Il soutient que la cour cantonale s'est fondée sur des faits non prouvés pour retenir que le requis a soulevé une objection qui ne pouvait être d'emblée écartée.

#### **E. 3.1.1**

La procédure de protection dans les cas clairs de l' art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque ( ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, avec référence au Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6959 ad art. 253; arrêts 4A\_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1).

Aux termes de l' art. 257 al. 1 CPC , le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les conditions suivantes sont remplies: (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. En revanche, si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête ( art. 257 al. 3 CPC ). Le juge ne peut que prononcer son irrecevabilité; 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; 140 III 315 consid. 5).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l' art. 254 al. 1 CPC . La preuve n'est pas facilitée: le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance (Glaubhaftmachen) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziiert und schlüssig), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable ( ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). En revanche, il faut admettre que le cas est clair lorsqu'au vu du dossier, le tribunal acquiert la conviction que la prétention du demandeur est établie et qu'un examen approfondi des arguments du défendeur n'y changerait rien. Ainsi, des arguments manifestement voués à l'échec - défense de façade - ne suffisent pas à rendre non clair un état de fait en soi établi (arrêts 5A\_553/2021 du 26 octobre 2021 consid. 4.2; 5A\_645/2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.2).

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 (ATF 144 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728

consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois l'arrêt 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), 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; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620 ).

### **E. 3.1.2**

Selon l' art. 273b al. 2 CO , lorsque la sous-location a pour but principal d'éluder les dispositions sur la protection contre le congé, le sous-locataire bénéficie de [la protection contre les congés concernant les baux d'habitations et les locaux commerciaux] sans égard au bail principal. Si ce dernier est résilié, le bailleur principal est subrogé au sous-bailleur dans le contrat avec le sous-locataire.

### **E. 3.1.3**

Lorsqu'il est saisi du grief de violation de l' art. 8 CC , le Tribunal fédéral peut contrôler si l'autorité précédente est partie d'une juste conception du degré de la preuve. En revanche, le point de savoir si le degré requis - dont le tribunal a une juste conception - est atteint dans un cas concret relève de l'appréciation des preuves, que le Tribunal fédéral revoit uniquement si elle est arbitraire ( ATF 130 III 321 consid. 5). Lorsque l'appréciation des preuves convainc le tribunal qu'un fait est établi ou réfuté, la question de la répartition du fardeau de la preuve ne se pose plus et le grief tiré de la violation de l' art. 8 CC devient sans objet ( ATF 141 III 241 consid. 3.2; 130 III 591 consid. 5.4).

### **E. 3.2**

En l'espèce, le sous-locataire requis a fait valoir devant la Présidente du Tribunal des baux, que le bailleur principal et le sous-bailleur avaient eu recours à la sous-location dans le but principal d'éluder les dispositions sur la protection contre le congé et qu'il devait ainsi bénéficier de la protection du locataire sans égard au bail principal en vertu de l' art. 273b al. 2 CO . Il a soutenu que le recourant et le sous-bailleur se seraient entendus pour que la société dont le sous-bailleur est administrateur loue fictivement les appartements de l'immeuble en cause et les sous-loue ensuite afin d'éviter la contestation de la fin des sous-baux par les sous-locataires dans le cadre d'un projet de rénovation de l'immeuble. Il a allégué que le bailleur et le sous-bailleur se connaissaient de longue date, qu'ils n'ont pas établi de bail principal écrit, que le bailleur principal n'a pas fait usage de la formule officielle de notification du loyer initial, que le sous-bailleur n'avait jamais occupé aucun des neuf appartements loués faute d'intérêt à le faire, qu'il n'était intervenu en réalité que comme gérant de l'immeuble et que la convention du 17 mai 2023 stipulant la durée déterminée des baux et leur fin au 31 mars 2023 prolongeable jusqu'au 30 juin 2023 avait été établie dès la délivrance du rapport cantonal à la Municipalité en vue de la délivrance du permis de construire demandé par le bailleur principal.

La cour cantonale, contrairement à la Présidente du Tribunal des baux, a considéré que l'état de fait n'était pas clair, car le sous-locataire avait soulevé des objections fondées sur les droits des sous-locataires qui ne pouvaient être immédiatement rejetées. En particulier, l'activité réelle de la société locataire n'était pas déterminée et il n'était pas établi si l'appartement était bien loué meublé ou non, dès lors que les clauses contractuelles stipulaient qu'il était "meublé à bien plaisir" et comprenait "les meubles et objets énumérés oralement lors de la visite des lieux". Cela suffisait à élever des doutes auprès de la cour

cantonale quant à l'existence d'une activité en lien avec l'appartement litigieux et si elle en tirait un profit, étant entendu que le cas contraire plaiderait en faveur d'une sous-location abusive. Il était nécessaire d'éclaircir également si le bail principal conclu oralement était bien de durée déterminée jusqu'au 31 mars 2023, puisqu'aucune mention de ce fait n'était établie avant la convention du 17 mai 2023. La formulation dans la convention, selon laquelle les neuf contrats de bail devaient prendre fin le 31 mars 2023 "dans l'esprit des parties" laissait penser que cela n'avait pas été expressément convenu en premier lieu. Rien ne justifiait en outre pourquoi les sous-baux n'avaient pas été établis à durée déterminée jusqu'à la même date. La cour cantonale relevait que l'intérêt exact du bailleur principal et du locataire principal de conclure un contrat de location avec but de sous-location n'était pas établi puisque le locataire principal n'avait jamais fait lui-même usage des locaux. Il n'était pas établi non plus que le locataire disposait d'une clientèle spécifiquement en attente de baux de courte durée, ni que le bailleur principal pouvait avoir un intérêt digne de protection à louer les logements de son immeuble au locataire pour qu'il les sous-loue. Il n'était pas davantage établi que le locataire principal disposait de clients dans le besoin, nécessitant la mise à disposition de logements d'urgence.

La cour cantonale a considéré que le sous-locataire requis avait soulevé un doute quant au bien-fondé de la sous-location et au fait qu'elle visait à éviter l'application des normes de protection contre les congés du locataire. L'objection du sous-locataire était motivée, concluante et ne pouvait être écartée immédiatement. Elle était enfin de nature à ébranler la conviction du juge et n'était pas une simple défense de façade, de sorte que la requête en cas clair était irrecevable.

### **E. 3.3**

Le recourant qui soutient que la cour cantonale s'est fondée sur des faits non allégués et non prouvés du sous-locataire requis ne saurait être suivi. La cour cantonale s'est fondée notamment sur la convention du 17 mai 2023 passée entre le bailleur principal et le locataire principal, sur la synthèse des autorités cantonales en vue de l'établissement du permis de construire par la Municipalité, datée du 17 mai 2023 également, ainsi que la lettre du 5 juillet 2023 de l'Office des faillites du Bas-Valais à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de Lausanne, lesquelles l'ont convaincue que le défendeur soulevait une objection concluante ne pouvant être écartée d'emblée. La cour cantonale étant parvenue à sa conviction au terme de son appréciation des preuves, la question de savoir si les preuves ont été déposées par le demandeur ou le défendeur ne se pose dès lors plus (consid. 3.1.3 ci-dessus).

Quant aux conditions du cas clair, le locataire a motivé son objection selon laquelle les parties au contrat principal n'avaient pas d'intérêt à la sous-location sinon celui de contourner les règles de protection du locataire afin de pouvoir libérer les locaux rapidement une fois le processus de délivrance du permis de construire parvenant à son terme. La cour cantonale, au terme de l'appréciation des preuves, a acquis la conviction que la prétention du demandeur était susceptible d'être rejetée au terme d'un examen approfondi des arguments du défendeur, ceux-ci n'étant pas manifestement voués à l'échec. Sa conviction était ainsi ébranlée de sorte qu'elle a rejeté la requête en cas clair à juste titre.

Pour le surplus, le recourant s'en prend à l'appréciation des preuves par la cour cantonale en y substituant la sienne, sans pour autant démontrer que celle-ci serait arbitraire. Sa contestation est par conséquent irrecevable ( art. 106 al. 2 LTF ).

#### **E. 4**

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la très faible mesure où il est recevable. La requête déposée par le demandeur étant irrecevable, il n'est pas nécessaire d'examiner les autres griefs de violation de droit matériel invoqués.

Le recourant, qui succombe, prendra à sa charge les frais judiciaires. Les intimés, qui n'ont pas été invités à se déterminer, ne perçoivent pas de dépens (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

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