

VD_FINDINFO AP / 2011 / 141 vom 25. März 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-03-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2011___141

FR: VD_FINDINFO AP / 2011 / 141 du 25 mars 2010

IT: VD_FINDINFO AP / 2011 / 141 del 25 marzo 2010

Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION IMMÉDIATE, SOUS-LOCATION, VENTE D'IMMEUBLE | 257f al. 3 CO, 261 al. 1 CO, 262 al. 2 CO

Erwägungen

E. 1

Le dispositif de la décision attaquée ayant été communiqué le 16 avril 2010, les voies de droit sont régies par le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966) par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux) (art. 405 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272]; ATF 137 III 127, JT 2011 II 226; ATF 137 III 130, JT 2011 II 228).

E. 2

a) L'art. 451 ch. 2 CPC-VD, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB, ouvre la voie du recours en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. Déposé en temps utile, le recours tend principalement et subsidiairement à la réforme du jugement entrepris. Comportant des conclusions similaires à celles déposées par les recourants en première instance (art. 452 al. 1 CPC-VD), le recours est recevable. b) Dans le cadre du recours en réforme, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD). Elle développe donc son raisonnement juridique sur la base de l'état de fait du jugement, après en avoir vérifié la conformité aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier, de sorte que la Cour de céans est à même de statuer.

E. 3

Il y a tout d'abord lieu de constater que c'est en vain que les recourants contestent avoir conclu un contrat de sous-location portant sur l'entier de l'appartement d'une durée indéterminée. L'appréciation des premiers juges sur ce point, qui, malgré les dénégations des intéressés, se sont fondés sur les pièces, en particulier le contrat lui-même et le courrier du Tuteur général du 25 juin 2009, ainsi que le fait – non contesté – que le loyer a été assumé rétroactivement à partir de mars 2009 par M. _____ par l'entremise du Tuteur général, ne prête pas le flanc à la critique.

E. 4

L'art. 261 al. 1 CO crée un cas de substitution légale au sens de l'art. 64 al. 2 CPC-VD dans le cas d'un transfert de propriété survenu en cours de procédure (CREC I 13 juillet 2010/372 et réf). R. _____, acquéreur de l'immeuble sis [...] depuis le

E. 5

Les recourants contestent la réalisation d'un juste motif de résiliation au sens de l'art. 257f CO. L'art. 257f al. 3 CO permet notamment au bailleur de résilier un bail d'habitation dans un délai de 30 jours pour la fin d'un mois lorsque le locataire, malgré un avertissement écrit, persiste à enfreindre son devoir de diligence de manière à rendre le maintien du bail insupportable pour son cocontractant ou les habitants de l'immeuble. Le motif justifiant le congé extraordinaire doit se rapporter à un fait ou à une situation qui a été expressément mentionné dans la protestation écrite signifiée par le bailleur (Wessner, CPra-Bail, n. 32 ad art. 257f CO p. 270). Une sous-location sans le consentement du bailleur – notamment lorsque le locataire s'abstient de demander l'autorisation de sous-louer – peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO. Le seul fait de ne pas requérir le consentement du bailleur ne suffit toutefois pas à justifier un congé anticipé sans avertissement préalable. Pour respecter la condition de la protestation prescrite à l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur qui apprend que l'objet remis à bail est sous-loué sans son consentement doit inviter le locataire, par écrit, à se conformer aux exigences légales en l'enjoignant de mettre un terme à la sous-location ou en protestant contre l'absence de demande d'autorisation. Si le bailleur choisit la première injonction, le preneur a tout de même la possibilité de requérir le consentement de son cocontractant, qui peut être donné après coup. Si le locataire ne réagit pas à l'avertissement écrit du bailleur, un congé anticipé sera fondé, en tout cas, lorsqu'un examen rétrospectif des faits permet de conclure que le bailleur aurait disposé d'un motif valable au sens de l'art. 262 al. 2 CO pour s'opposer à la sous-location. Dans ce cas, l'exigence du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur posé à l'art. 257f al. 3 CO n'a pas de portée indépendante (ATF 134 III 300 c. 3.1; ATF 134 III 446 c. 2.2; Bise/Planas, CPra-Bail, n. 50 ss ad art. 262 CO p. 543 ss). Dans le canton de Vaud, dès lors que le Conseil fédéral a autorisé qu'il soit dérogé à la disposition impérative qu'est l'art. 262 CO et que le Conseil d'Etat vaudois a déclaré de force obligatoire générale l'art. 22 RULV (dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud), cette dernière disposition prévaut sur l'art. 262 CO auquel elle déroge et l'emporte de surcroît sur les dispositions paritaires romandes. Ainsi, seul l'art. 22 RULV – qui, revêtant ainsi une portée normative, est partie intégrante de tous les contrats de bail dans le canton de Vaud – s'applique, et ce en tant que droit fédéral (TF 4A_487/2008 du 10 mars 2009 c. 2.4). L'art. 22 RULV dispose que lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en indiquant les conditions de sous-location et les renseignements requis par le bailleur en application de l'art. 262 CO (al. 1). Le locataire ne peut pas sous-louer l'entier de la chose pour une durée indéterminée. Il est possible de déroger à ce principe moyennant l'accord écrit du bailleur (al. 2). Le Tribunal fédéral a jugé que lorsque le locataire concluait, sans accord préalable écrit du bailleur, un contrat de sous-location de durée indéterminée pour l'entier de l'appartement loué, un tel comportement mettait en cause le système négocié par les partenaires sociaux dans le but d'éviter l'utilisation abusive de la sous-location, système reconnu être dans l'intérêt général des bailleurs et des locataires; un tel comportement ne pouvait être qualifié de cas « bagatelle », de sorte qu'une résiliation ordinaire ne saurait être considérée comme abusive dans ces circonstances (TF 4A_487/2008 du 10 mars 2009 c. 2.7 et 2.8). Dans un arrêt ultérieur, il a précisé que rien ne

pouvait être déduit de cette jurisprudence s'agissant de la validité d'une résiliation extraordinaire fondée sur l'art. 257f al. 3 CO (TF 4A_38/2010 du 1^{er} avril 2010 c. 2.2, confirmant CREC I 21 octobre 2009/534, selon lequel le défaut de consentement préalable ne constituait pas à lui seul un motif justifié de résiliation extraordinaire). Au vu de cette jurisprudence, le seul fait que le locataire n'ait pas requis préalablement l'autorisation écrite du bailleur ne saurait constituer une violation suffisamment grave pour justifier une résiliation extraordinaire. Dans le cas particulier, il résulte du déroulement des faits (cf. supra, let. C, ch. 3 et 4) qu'après injonction du bailleur de mettre un terme à la sous-location, la locataire a requis que le consentement du bailleur soit donné. Il s'agit dès lors de déterminer si le bailleur avait un motif justifié de refus de consentement au sens de l'art. 262 al. 2 CO, en particulier si la sous-location présentait pour lui des inconvénients majeurs au sens de l'art. 262 al. 2 let. c CO (les hypothèses des let. a et b. n'entrant pas en ligne de compte). En l'espèce, le bailleur n'a invoqué que l'absence de consentement préalable, qui, comme on l'a vu, ne constitue pas un motif suffisant de résiliation anticipée, même si l'art. 22 RULV est applicable aux relations de bail. Pourrait entrer en ligne de compte, au titre d'inconvénient majeur, l'absence de volonté du locataire de reprendre un jour l'usage de la chose louée et le fait qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires par la voie détournée de la sous-location, constitutive d'un abus de droit (ATF 134 III 446 c. 2.4). Or, outre le fait que le bailleur n'a pas invoqué un tel motif, il apparaît que celui-ci n'est pas réalisé. La sous-locataire n'a en effet occupé le logement litigieux que jusqu'à fin décembre 2009, soit durant quelques mois seulement. Les conditions matérielles d'une résiliation extraordinaire n'étant ainsi pas remplies, un tel congé est inefficace (Wessner, CPra-Bail, n. 47 ad art. 257f CO p. 274). On relèvera enfin que le congé extraordinaire inefficace ne peut être converti en congé ordinaire (ATF 135 III 441 c. 3.3; TF 4A_38/2010 du 1^{er} avril 2010 c. 5).

E. 6

Il s'ensuit que le recours doit être admis et la décision entreprise réformée aux chiffres I et II de son dispositif en ce sens que la résiliation de bail signifiée à C.C. _____ le 5 mai 2009 pour le 30 juin 2009, relative à l'appartement de deux pièces situé au premier étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne, est inefficace, le jugement étant confirmé pour le surplus.

E. 7

Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 936 fr. (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]). Obtenant gain de cause, les recourants ont droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC-VD), qu'il convient de fixer à 2'936 fr. (art. 2 al. 1 ch. 33 et art. 3 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement est réformé aux chiffres I et II de son dispositif comme il suit : I. La résiliation de bail signifiée à C.C. _____ le 5 mai 2009 pour le 30 juin 2009, relative à l'appartement de deux pièces situé au premier étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne, est inefficace. II. Supprimé. Le jugement est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 936 fr. (neuf cent trente-six francs). IV. L'intimé R. _____ doit verser aux recourants A.C. _____ et B.C. _____, solidairement entre eux, la somme de 2'936 fr. (deux mille neuf cent trente-six francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 21 septembre 2011 Le dispositif de l'arrêt qui

précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me Laurent Fischer, avocat (pour A.C._____ et B.C._____) ■ M. R. _____ La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 63'600 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 du canton de Vaud La greffière :

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