

VD_FINDINFO HC / 2022 / 900 vom 7. November 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-11-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2022___900

FR: VD_FINDINFO HC / 2022 / 900 du 7 novembre 2022

IT: VD_FINDINFO HC / 2022 / 900 del 7 novembre 2022

Regeste

CAS CLAIR, SOUS-LOCATION, RÉSILIATION ANTICIPÉE | 257f al. 3 CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Dans les causes patrimoniales, la voie de l'appel est ouverte si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair 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 ; CREC 4 novembre 2022/247). Le recours doit être interjeté dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée, le litige étant soumis à la procédure sommaire (art. 248 let. b et 321 al. 2 CPC). En l'espèce, le litige ne porte que sur la question de l'expulsion, le congé n'ayant pas été contesté (cf. art. 273 al. 1 CO). Au vu des loyers des locaux concernés, la voie du recours est ouverte contre le jugement entrepris. Déposé en temps utile, contre une décision finale de première instance dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., par une partie au bénéfice d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

E. 2

Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et 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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., 2019, nn. 2 et 3 ad art. 320 CPC ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3 e éd., 2017, n. 26 ad art. 319 CPC) ; 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 (Spühler, op. cit., n. 1 ad art. 320 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., 2010, n. 2508 p. 452). S'agissant des faits, toutefois, le pouvoir d'examen dont dispose l'autorité saisie d'un recours est plus restreint qu'en appel, le grief de la constatation manifestement inexacte des faits se recoupant avec celui de l'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) (Jeandin, op. cit., nn. 4 et 5 ad art. 320 CPC et les réf. citées). Le pouvoir d'examen de la Chambre des recours civile est donc limité à l'arbitraire s'agissant des faits retenus par l'autorité précédente (TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les réf. citées).

E. 3.1

La recourante soutient qu'au regard des circonstances, soit le fait que l'intimée n'a pas d'adresse connue et qu'elle a quitté la Suisse il y a plus de treize ans, et que l'intimé a acquiescé aux conclusions de la requête, un avertissement n'était pas nécessaire avant l'envoi de la résiliation du bail. La présidente aurait ainsi dû donner une suite favorable à sa requête de protection dans les cas clairs.

E. 3.2.1

Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail au sens de cette disposition (ATF 134 III 300 consid. 3.1 ; TF 4a_140/2019 du 26 septembre 2019 consid. 4).

E. 3.2.2

La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (TF 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1 ; TF 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et les arrêts cités).

E. 3.2.3

La sous-location sans le consentement du bailleur réalise la condition de la violation du devoir de diligence incombant au locataire (première condition) dans deux situations : premièrement, si le bailleur a refusé son consentement à la sous-location et qu'il était en droit de le faire pour l'un des motifs de l'art. 262 al. 2 CO ; deuxièmement, si le locataire s'est abstenu de demander au bailleur l'autorisation de sous-louer et que celui-ci aurait disposé d'un motif valable au sens de l'art. 262 al. 2 CO pour s'opposer à la sous-location (ATF 134 III 300 consid. 3.1). Dans les deux cas, il faut que l'un des motifs visés à l'art. 262 al. 2 CO soit réalisé, que le locataire ait refusé de communiquer les conditions de la sous-location (let. a), ou que les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, soient abusives (let. b), ou que la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (let. c) (ATF 134 III 446 consid. 2.2 ; ATF 134 III 300 consid. 3.1 ; TF 4A_140/2019, déjà cité, consid. 4.1.1).

E. 3.2.4

La cinquième condition présuppose le respect d'un délai de congé minimum (Frist von mindestens) de trente jours pour la fin d'un mois. Si le bailleur ne résilie pas le bail dans le délai de trente jours pour la fin d'un mois, mais seulement pour le prochain terme contractuel en respectant le délai de congé contractuel, on ne saurait considérer que le maintien implicite du contrat jusqu'à l'échéance contractuelle, lui est insupportable au sens de la quatrième condition. On ne saurait parler non plus de résiliation « anticipée » au sens de cette disposition puisque le congé est donné pour le terme ordinaire selon l'art. 266a CO.

Il ne faut pas confondre les causes ordinaires d'extinction du bail et les causes extraordinaires d'extinction de celui-ci (Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5 e éd. 2016, nn. 1921 ss). Le défaut de consentement à la sous-location pouvant justifier une résiliation ordinaire (cf. TF 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4) comme une résiliation (anticipée) extraordinaire de l'art. 257f al. 3 CO (ATF 134 III 300 consid. 3), la qualification de la résiliation ne dépend pas de la volonté subjective de celui qui l'a communiquée, mais du respect des conditions légales régissant ces deux types de résiliation (TF 4A_140/2019, déjà cité, consid. 4.1.5 ; TF 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1).

E. 3.2.5

Il appartient au bailleur de prouver la réalisation des conditions de l'art. 257f al. 3 CO. Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace ; elle ne peut pas être convertie en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3). Toutefois, si seuls le délai ou l'échéance de la cinquième condition ne sont pas respectés, la résiliation n'est pas nulle, mais ses effets sont reportés au terme fixé par la loi (art. 266a al. 2 CO par analogie ; TF 4A_140/2019, déjà cité, consid. 4.2 ; TF 4A_347/2016, déjà cité, consid. 3.1.2 in fine et les réf. citées).

E. 3.2.6

L'avertissement écrit du bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement (Higi, Commentaire zurichois, 3 e éd. 1994, n° 51 ad art. 257f CO). Seules des circonstances exceptionnelles justifient de priver le locataire d'une telle possibilité (TF 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3 ; TF 4A_162/2014 du 26 août 2014 consid. 2.2 ; TF 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.2, rés. très succinct in JdT 2012 II 110). Selon le Tribunal fédéral, la mise en demeure peut être abandonnée s'il apparaît d'emblée que la mesure est manifestement inutile (cf. TF 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.1 ; TF 4C.267/1994 du 10 janvier 1995 consid. 2a).

E. 3.3

Comme le relève à juste titre la recourante, l'intimée a quitté la Suisse il y a plus de treize ans. Par ailleurs, la sous-location litigieuse initiée par l'autre intimé le 1^{er} octobre 2012 n'est pas de son fait. Il s'ensuit que lui adresser, de plus à une adresse inconnue, une sommation pour qu'elle mette un terme à la sous-location – à laquelle elle n'est pas partie – d'un appartement qu'elle a quitté depuis des années et dont elle se désintéresse n'aurait eu aucun sens et aurait été manifestement dépourvu d'utilité. On se trouve ainsi dans un cas où la mise en demeure peut être abandonnée, puisqu'elle apparaît d'emblée manifestement inutile.

E. 4.1

Il en résulte que le recours doit être admis et que le jugement – qui se borne à trancher la question de la recevabilité de la requête – doit être annulé. L'objet limité de cette contestation ne permet pas à l'autorité de recours d'entrer en matière sur le fond et de se substituer à l'autorité de première instance, qui n'est pas entrée en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC), en statuant sur l'expulsion. Le dossier de la cause lui sera ainsi renvoyé pour qu'elle entre en matière sur la requête en cas clair du 13 juillet 2022 de la recourante.

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimé, qui a conclu au rejet du recours et qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Par équité, il convient de ne pas mettre de frais à la charge de l'intimée qui n'a joué aucun rôle dans cette affaire de sous-location et de résiliation. Vu l'issue du litige, l'intimé devra verser à la recourante la somme de 400 fr. à titre de restitution d'avance de frais (art. 111 al. 2 CPC).

E. 4.3

L'intimé versera à la recourante la somme de 1'100 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). En définitive, l'intimé versera à la recourante la somme de 1'500 fr. à titre de remboursement d'avance de frais et de dépens de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement est annulé et le dossier de la cause renvoyé à la Présidente du Tribunal des baux pour qu'elle entre en matière sur la requête déposée le 13 juillet 2022 par la recourante V._____. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'intimé C._____. IV. L'intimé C._____ doit verser à la recourante V._____ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de remboursement d'avance de frais et de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. Le président : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Me Jérôme Bénédic (pour V._____), ■ Me Gilles Davoine (pour C._____), Q._____, par voie édictale. 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 : ■ Mme la Présidente du Tribunal des baux. La greffière :

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