

VD_GERICHTE JL21.006380 vom 9. August 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-08-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL21.006380

FR: VD_GERICHTE JL21.006380 du 9 août 2021

IT: VD_GERICHTE JL21.006380 del 9 agosto 2021

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail à loyer du 10 juillet 2014, H. _____ (ci- après : la bailleresse ou l'intimée) a remis en location à A.T. _____ et B.T. _____, avec effet au 16 avril 2014, un local commercial au rez avec appartement de fonction et 3 chambres au 1er étage de l'immeuble sis ...][...] à [...], pour un loyer mensuel de 6'395 fr., charges comprises. Le contrat de bail précisait en tant que destination des locaux :

- 4 - « RESTAURANT et habitation ». L'appartement était loué en tant que logement de fonction et celui-ci devait obligatoirement être occupé par les tenanciers du restaurant ou leurs collaborateurs (ch. 31.2a du contrat de bail). Par courrier du 25 janvier 2019, la bailleresse a accepté la demande de A.T. _____ et B.T. _____ de transférer le bail à loyer précité aux noms de B. _____ et A.T. _____ (ci-après : les locataires ou les appelantes).

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et 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). Cependant, lorsque la validité du congé est également contestée à titre préjudiciel, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO, en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1). Pour le calcul de la valeur litigieuse, cette période de protection s'écoule dès la date de la décision attaquée (ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 111 II 384 consid. 1 ; TF 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 6). Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, quel que soit le mode de calcul de la valeur litigieuse, celle-ci est de toute manière supérieure à 10'000 fr., compte tenu d'un loyer mensuel brut de 6'395 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Pour le surplus, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure

- 7 - sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid.

E. 2

a) Par courriers recommandés du 29 octobre 2020, la bailleuse a mis en demeure les locataires de lui verser, dans un délai de trente jours, un montant de 104'777 fr. 75 correspondant au solde du loyer du mois de mai 2019, aux loyers des mois de juin 2019 à avril 2020 et de juillet 2020 à octobre 2020, ainsi que des loyers réduits en raison de la pandémie COVID-19 pour les mois de mai et juin 2020 (3'478 fr. par mois) relatifs à l'immeuble loué, en l'avertissant qu'à défaut de paiement dans ce délai, les baux seraient résiliés en application de l'art. 257d CO. Les locataires ne se sont pas acquittés de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai imparti. b) Par formule officielle du 15 décembre 2020 adressée sous pli recommandé à chaque locataire séparément, la bailleuse a résilié les baux de B. _____ et A.T. _____, avec effet au 31 janvier 2021, en application de l'art. 257d CO.

E. 3

Le 12 janvier 2021, B. _____ et A.T. _____ ont saisi la Commission de conciliation d'une requête en annulation du congé déposé par H. _____.

E. 3.1

Les appelantes font grief au premier juge d'avoir considéré que la cause relevait de la procédure en cas clair alors que la situation juridique ne le permettait pas. Elles soutiennent par ailleurs que les conditions formelles de la résiliation du contrat de bail n'ont pas été respectées, en particulier celles en lien avec la protection du logement de famille des art. 266n et 266o CO.

E. 3.2

; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 25 novembre 2020/540 consid. 2).
3.

E. 3.2.1

Conformément à l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). La protection par la voie du cas clair permet au demandeur, si la situation de fait et de droit n'est pas équivoque, d'obtenir rapidement une décision ayant autorité de chose jugée et exécutoire. Partant, si la protection dans les cas clairs est accordée, elle aboutit à un jugement définitif et entré en force au sens matériel, qui empêche que l'affaire soit rejugée en raison du principe res iudicata (ATF 138 III 620 consid. 5). La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente. En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal, que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte

- 8 - de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; Colombini, Code de

procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 4.1 ad art. 257 CPC). Dans les contestations du droit de bail relatives à la protection contre les congés, soumises à la procédure simplifiée, les faits doivent être établis d'office dans le cadre de la maxime inquisitoire sociale (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC). Afin que le but poursuivi par ces dispositions ne soit pas détourné par la protection en cas clair, celle-ci ne doit être accordée que lorsqu'il n'existe aucun doute sur le caractère complet de l'état de fait, qu'en particulier le juge n'avait pas à exercer son devoir d'interpellation, et que le congé apparaît clairement justifié sur cette base (ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 ; TF 4A_609/2020 du 26 mars 2021 consid. 4 ; TF 4A_440/2016 du 24 octobre 2016 consid. 5.2.2 ; TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.2, non publié à l'ATF 141 III 262 ; TF 4A_265/2013 du 8 juillet 2013 consid. 6 ; TF 4A_7/2012 du 3 avril 2012 consid. 2.5, RSPC 2012 p. 387 ; Colombini, op. cit., n. 5.5 ad art. 257 CPC).

E. 3.2.2

Aux termes de l'art. 266n CO, Le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré. Le congé qui ne satisfait pas à cette condition est nul (art. 266o CO).

E. 3.2.3

En présence d'un contrat de bail unique, lorsque la destination des locaux est mixte, certains d'entre eux étant destinés à un usage commercial et d'autres à l'habitation, il convient de déterminer quelle est la destination prépondérante desdits locaux pour savoir si ce sont les règles sur les locaux commerciaux qui doivent s'appliquer ou celles relatives aux baux d'habitation. En pareille situation, il y a lieu de se fonder sur des données subjectives (volonté des parties) et objectives (surface réservée à chacun des usagers ; installations existantes, etc.)

- 9 - pour déterminer le caractère prépondérant de la destination des locaux en question, seul étant décisif l'usage entrevu par les parties au moment de la conclusion du bail, et non l'usage effectif ultérieur. Cependant, si dans les locaux loués se trouve un logement familial, les règles protectrices des art. 121 et 169 CC, ainsi que 266m, 266n et 273a CO s'appliquent, même si l'aspect logement n'est pas prépondérant (ATF 137 III 208 consid. 2.3 ; David Lachat, *Le bail à loyer*, Bâle 2019, n. 4.3.3 et les réf. citées). Dans cette hypothèse, la jurisprudence a considéré qu'une famille ne saurait être privée de la possibilité d'invoquer les normes protectrices susmentionnées sous le seul prétexte qu'elle habite, peut-être par nécessité économique, dans les locaux qu'elle a pris à bail afin de mener une activité économique (ATF 137 III 208 consid. 2.3).

E. 3.3

Le premier juge a constaté que les parties avaient conclu un contrat de bail mixte, de sorte qu'il convenait de déterminer si l'on se devait d'appliquer les règles du bail commercial ou celles du bail d'habitation. A cet égard, le premier juge a retenu que le contrat de bail du 10 juillet 2014 prévoyait expressément la destination des locaux, à savoir « RESTAURANT et habitation » et précisait dans ses dispositions particulières que l'appartement était loué en tant que logement de fonction et devait obligatoirement être occupé par les tenanciers du restaurant et leurs collaborateurs (ch. 31.2a). Le premier juge a dès lors considéré que c'était bien l'activité commerciale qui était prépondérante dans le contrat de bail susmentionné, de sorte que l'appartement et les chambres n'étaient qu'un accessoire du bail

commercial et que les règles du bail commercial s'appliquaient. Il a ensuite constaté que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti et que si les locataires avaient certes contesté en temps utile la résiliation devant la Commission de conciliation, mais il n'existait aucun motif d'annulabilité du congé, une prolongation de bail n'étant par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire. Le premier juge est ainsi parvenu à la conclusion que le congé était valable et que l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC, de sorte qu'il a fait droit à la requête d'expulsion de la bailleuse.

- 10 -

E. 3.4

On relèvera d'emblée qu'en procédant à l'interprétation du contrat de bail à loyer passé entre les parties pour déterminer s'il s'agissait d'un bail commercial ou d'habitation, et partant, les normes applicables au cas qui lui était soumis, le premier juge ne pouvait estimer que la situation juridique était claire. En effet, on ne saurait considérer que les normes à appliquer s'imposaient de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée. Mais surtout, dans leurs déterminations spontanées du 16 avril 2021, les appelantes ont fait valoir l'existence d'un logement familial et elles ont produit une copie du livret de famille, attestant du mariage de l'appelante A.T. _____ d'avec B.T. _____. Dès lors que le premier juge était informé de la problématique du mariage et du logement familial, celui-ci ne pouvait sans autre écarter cette question. Les appelantes ont invoqué la nullité de la résiliation du bail en se fondant sur les art. 266n et 266o CO, l'inefficacité du congé pouvant être constatée en tout temps et devant être relevée d'office par le juge. Dans ces conditions, si le premier juge entendait remettre en question l'existence du logement familial, il aurait dû, à tout le moins, interpellé les locataires et attirer leur attention sur le fait qu'il n'entendait pas se satisfaire de leurs allégations et de la copie du livret de famille produite. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il y a effectivement lieu de partir, en principe, de l'idée que des époux vivent sous le même toit (présomption de fait), ce qui devait conduire à l'application des normes protectrices applicables au congé impliquant, sous peine de nullité, à une communication séparée du congé au locataire et à son conjoint (TF 4C_441/2006 du 23 mars 2007 consid. 4.3.2). La question de l'existence d'un logement de famille, soulevée par les appelantes, était donc déterminante et empêchait le premier juge de considérer que l'état de fait, tel qu'allégué par l'intimée, était clair. Partant, même si le premier juge est parvenu à la conclusion que la destination prépondérante des locaux assujettissait le contrat passé par les parties aux règles applicables en matière de bail commercial, l'existence probable, en l'état du dossier, d'un logement de famille lui imposait de toute manière de prendre en compte les normes protectrices s'y rapportant. Il s'ensuit que la protection par la voie du cas clair ne pouvait trouver application.

- 11 - Au surplus, on relèvera que, dans sa prise de position du 21 avril 2021, la bailleuse a de son côté invoqué notamment l'abus de droit des locataires à faire valoir un logement familial comme motif de nullité du congé. Or, une telle question ne saurait être résolue sans instruction dans le cadre d'une procédure en cas clair. Au vu de ce qui précède, il convient de considérer que l'état de fait et la situation juridique ne peuvent être qualifiés de clairs au sens de l'art. 257 CPC, de sorte qu'en application de l'art. 257 al. 3 CPC, la requête déposée en ce sens doit être déclarée irrecevable. 4.

E. 4

Les locataires n'ont pas libéré les locaux au 31 janvier 2021.

- 5 -

E. 4.1

En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens que la requête en cas clair tendant à l'expulsion des appelantes déposée le 3 février 2021 est irrecevable.

E. 4.2

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr. (art. 28 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée devra en outre verser la somme de 1'500 fr. aux appelantes, créancières solidaires, à titre de dépens de première instance.

E. 4.3

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'047 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC), seront mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

- 12 - L'intimée devra en outre verser aux appelantes de pleins dépens de deuxième instance pour l'intervention de leur conseil, arrêtés à 2'000 fr. (art. 7 et 20 al. 2 TDC ; [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2012 ; BLV 270.11.6]). Par conséquent, l'intimée versera aux appelantes, créancières solidaires, la somme de 3'104 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais judiciaires de deuxième instance.

E. 5

a) Par requête en cas clair du 3 février 2021 déposée auprès du juge de paix, H. _____ a requis l'expulsion de B. _____ et A.T. _____ des locaux objet du bail à loyer. b) Par courrier du 8 février 2021, la Présidente de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a informé le juge de paix qu'elle avait été saisie d'une requête en annulation du congé déposée par B. _____ et A.T. _____ contre H. _____. Elle a indiqué qu'elle n'entendait pas examiner cette requête avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion pendante auprès du juge de paix. c) Par courrier du 16 avril 2021, B. _____ et A.T. _____ se sont spontanément déterminées sur la requête précitée et ont conclu à son irrecevabilité. Elles ont relevé à cet égard que A.T. _____ habitait dans l'appartement objet du bail à loyer avec son époux et ses deux enfants. Dès lors que la résiliation du bail à loyer n'a pas été notifiée à B.T. _____, époux de A.T. _____, celle-ci serait nulle. Elles ont produit une copie du livret de famille, attestant du mariage de A.T. _____ et B.T. _____ le [...] 1987. d) Une audience s'est tenue le 21 avril 2021 en présence de J. _____ pour la bailleresse et de A.T. _____ pour les locataires, tous deux assistés de leur conseil respectif. Le même jour, la bailleresse s'est déterminée par écrit sur le courrier du 16 avril 2021 et a notamment fait valoir que le fait de soutenir que le logement de fonction à l'étage constituerait un logement familial relevait de l'abus de droit et que les parties, lors de la conclusion du contrat de bail, n'avaient pas convenu d'un tel usage. En droit : 1.

- 6 -

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