

VD_GERICHTE XZ17.034425 vom 28. März 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-03-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ17.034425

FR: VD_GERICHTE XZ17.034425 du 28 mars 2018

IT: VD_GERICHTE XZ17.034425 del 28 marzo 2018

Erwägungen

E. 1

L. _____, en qualité de locataire, et B.J. _____, en qualité de bailleur, ont conclu le 20 juillet 2006 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement sis [...] (ci-après : l'appartement litigieux). Ayant acquis la propriété de l'appartement litigieux le 10 octobre 2008, A.J. _____ est devenue bailleuse à la place de B.J. _____.

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et porte sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr. ; il est donc recevable.

- 5 - 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 1 et les réf. citées). 3.

E. 2

Par courrier du 19 février 2017, L. _____ a sollicité le consentement de A.J. _____ à la sous-location de son logement à partir du 1er avril 2017. La régie en charge de l'appartement litigieux a communiqué à L. _____ le refus du consentement de A.J. _____ et a signifié une interdiction de sous-louer l'appartement par courrier du 27 février 2017. L. _____ a réitéré sa demande par lettre du 19 mars 2017. Par courrier du 3 avril 2017, la régie a maintenu sa position et a imparti à L. _____ un délai au 1er mai 2017 pour réintégrer son logement.

E. 3

Par requête du 6 avril 2017, L. _____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la commission de conciliation) d'une action en constatation de la validité de la sous-location. Immédiatement après

l'audience de conciliation, A.J._____ a signifié à L._____ un congé extraordinaire pour le 31 juillet 2017 et un congé ordinaire pour le 1er octobre 2017, invoquant l'illicéité de la sous-location et le défaut de réintégration de son logement par L._____ ensuite de la mise en demeure du 3 avril 2017.

- 4 -

E. 3.1

L._____ (ci-après : l'appelante) fait valoir que l'autorisation sollicitée du juge serait destinée à suppléer au refus du bailleur de délivrer l'autorisation écrite à la sous-location. Par conséquent, même si le tribunal décidait d'annuler les résiliations au motif que le refus d'autorisation à la sous-location était infondé, le dispositif du jugement ne l'autoriserait pas formellement à sous-louer le logement aux conditions communiquées à la baillesse. Elle estime dès lors avoir un intérêt digne de protection à la constatation requise.

E. 3.2.1

Selon l'art. 88 CPC, le demandeur intente une action en constatation de droit pour faire constater par un tribunal l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit. Selon la jurisprudence, pour que l'action constatatoire soit recevable, il faut (1) qu'il y ait une incertitude concernant les droits du demandeur, (2) que la suppression de cette incertitude soit justifiée, en ce sens que l'on ne peut pas exiger du demandeur qu'il tolère plus longtemps la persistance de cette incertitude parce qu'elle l'entrave dans sa liberté de décision, (3) que cette incertitude puisse être levée par la constatation judiciaire et (4) qu'une action condamnatoire (ou en exécution) ou une action formatrice (ou en modification de droit), qui lui permettrait d'obtenir directement le respect

- 6 - de son droit ou l'exécution de son obligation, ne soit pas ouverte (TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 3.1, non publié aux ATF 143 III 348). L'action en constatation est recevable lorsque le demandeur a un intérêt digne de protection – qui peut être de fait et non seulement juridique – à la constatation immédiate. Tel est notamment le cas lorsque les relations entre parties sont incertaines et que cette incertitude peut être levée par le constat judiciaire. N'importe quelle incertitude ne suffit pas ; encore faut-il que la poursuite de cette incertitude ne puisse être exigée du demandeur, parce qu'elle le limite dans sa liberté de décision (ATF 141 III 68 consid. 2.3 ; TF 4A_248/2015 du 15 janvier 2016 consid. 2.4 ; TF 4A 280/2015 du 20 octobre 2015 consid. 6.2.1 ; TF 4A 688/2016 du 5 avril 2017 consid. 3.1). En outre, un litige doit en principe être soumis au juge dans son ensemble ; le demandeur ne peut pas poser une question juridique isolée par la voie d'une action en constatation, comme s'il sollicitait un avis de droit (ATF 135 III 378 consid. 2.2 ; TF 4A 316/2015 du

E. 3.2.2

Conformément à l'art. 262 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur (al. 1). Le bailleur ne peut refuser

- 7 - son consentement que dans les trois hypothèses énumérées aux lettres a à c (al. 2). Sous réserve des trois hypothèses posées à l'art. 262 al. 2 let. a à c CO, le bailleur ne peut pas refuser de consentir à la sous-location (Bise/Planas, Droit du bail, Commentaire pratique [CPra-Bail], 2e éd, 2017, n. 32 ad art. 262 CO ; Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 568). Si le motif invoqué par le bailleur pour s'opposer à la demande de sous-location est infondé, le

locataire peut saisir l'autorité paritaire de conciliation pour le faire constater et demander que le consentement nécessaire soit donné. L'autre alternative est qu'il passe outre le refus, ce qui l'amène à prendre le risque de voir son contrat de bail résilié par le bailleur, en application de l'art. 257f al. 3 CO. Si le locataire conteste ce congé, le juge devra examiner à titre préjudiciel si le bailleur était effectivement en droit de s'opposer à la sous-location (Bise/Planas, op. cit., n. 46 ad art. 262 CO ; Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer, commentaire SVIT, 2011, n. 29 ad art. 262 CO ; Lachat, op. cit., p. 575). L'action en constatation de la validité de la sous-location est une action en constat (Bohnet, Actions civiles, 2014, § 71 N. 4 ; Lachat, op. cit., p. 575 ; Higi, Zürcher Kommentar, 1994, n. 56 ad art. 262 CO). Elle n'a donc pas d'effet constitutif.

E. 3.3

En l'espèce, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que dès lors que la menace du congé s'était réalisée, le procès consacré uniquement au constat du prétendu droit de l'appelante de sous-louer était devenu inutile. Il appartiendra en effet au juge saisi de conclusions relatives à la validité de ce congé d'examiner, à titre préjudiciel, le bien-fondé du refus du bailleur de consentir à la sous-location. Comme les premiers juges l'ont également relevé, demander au tribunal de se prononcer dans une procédure sur le droit de l'appelante de sous-louer son logement, puis, au terme d'un deuxième procès, de statuer sur le bien-fondé des congés donnés en raison de la prétendue violation de ce droit reviendrait à enfreindre le principe obligeant le demandeur à soumettre au juge l'intégralité du litige dans le cadre d'une seule procédure.

- 8 - C'est en vain que l'appelante se prévaut d'un avis de doctrine pour soutenir qu'elle conserverait un intérêt à l'action pour que le jugement puisse remplacer l'autorisation du bailleur. Si Bohnet (op. cit., § 71 N. 1) relève que, le cas échéant, le constat du juge remplace l'autorisation du bailleur, cela ne signifie pas que cette décision ait un effet constitutif pour la validité de la sous-location, le même auteur admettant, avec la doctrine unanime, que l'action en constatation de la validité de la sous-location est une action en constat (cf. supra consid. 3.2.2 in fine). Ce constat vise à éviter l'incertitude liée au risque d'un congé fondé sur le non-respect du refus de la sous-location. Lorsque ce risque est réalisé, le locataire n'a plus d'intérêt séparé à ce constat, le bien-fondé du refus du bailleur à consentir à la sous-location étant examiné dans le cadre de la procédure en nullité ou en annulation du congé. Si le congé est invalidé, le locataire sera protégé de toute nouvelle résiliation fondée sur le même motif. D'autre part, comme la décision sur l'action tendant à la validité de la sous-location n'a qu'un caractère constatatoire et non constitutif, elle n'est pas nécessaire à la validité de la sous-location. 4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le monde procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'580 fr. (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5], seront mis à la charge de l'appelante L. _____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée A.J. _____ n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

- 9 -

E. 4

La demanderesse a contesté les congés du 13 juin 2017 auprès de la commission de conciliation par requête du 29 juin 2017. La cause est actuellement pendante devant le Tribunal des baux.

E. 5

Par demande du 13 juillet 2017 adressée au Tribunal des baux, L._____ a conclu à ce qu'elle soit autorisée à sous-louer l'appartement litigieux. Par réponse du 16 octobre 2017, A.J._____ a en substance conclu au rejet des conclusions de L._____, au constat que celle-ci n'était pas en droit de sous-louer l'appartement et, reconventionnellement, à la validation des congés du 13 juin 2017 et à la restitution des locaux. Une audience a été tenue le 26 octobre 2017 par la Présidente du Tribunal des baux. En droit :

E. 9

octobre 2015 consid. 1.2, RSPC 2016 p. 240 ; TF 4A 688/2016 du 5 avril 2017 consid. 3.1). Les termes « constatation immédiate » signifient que le demandeur doit avoir un intérêt à la constatation anticipée, lorsqu'une action postérieure tendant à l'obtention d'une prestation entre en considération. Le demandeur doit se trouver dans une incertitude juridique qui ne saurait raisonnablement persister plus longtemps, par exemple parce qu'il est entravé dans sa liberté de décision, ou parce qu'il est empêché d'agir avant un certain temps en exécution d'une prestation ou en réparation du dommage complet (ATF 123 III 49 consid. 1), ou encore parce qu'il veut faire constater la validité du rapport juridique qui fonde la prétention exigible en vue de son développement futur (TF 4A_679/2016 du 22 mai 2017 consid. 2.1). L'intérêt à la constatation est une condition de recevabilité, qui doit être encore réalisée au moment du jugement (ATF 127 III 41 consid. 4c ; TF 4A_280/2015 du 20 octobre 2015 consid. 6.2.1).

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