

VD_GERICHTE XZ22.028330 vom 7. November 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-11-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ22.028330

FR: VD_GERICHTE XZ22.028330 du 7 novembre 2022

IT: VD_GERICHTE XZ22.028330 del 7 novembre 2022

Erwägungen

E. 1

a) Par contrat du 21 septembre 2007, la Z. _____ a remis à bail aux intimés un appartement de trois pièces au troisième étage de l'immeuble sis [...]. Ce bail débutait le 1er novembre 2007 et se terminait le 31 octobre 2008. Toutefois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre partie donné et reçu au moins trois mois avant l'échéance, il se renouvelait aux mêmes conditions pour une année et ainsi de suite, d'année en année. Le loyer mensuel net s'élevait à 1'250 fr., auquel s'ajoutaient 115 fr. d'acompte de charges. b) L'intimée a quitté la Suisse le 31 mai 2009, sans laisser d'adresse.

E. 2

A compter du 1er octobre 2012, l'intimé a sous-loué à [...] l'appartement susmentionné pour un loyer mensuel net de 1'597 fr., auquel s'ajoutaient mensuellement les sommes de 60 fr. pour une place de parc extérieure, 105 fr. pour le télé-réseau, 38 fr. pour la redevance de télévision et 100 fr. pour l'électricité, soit un montant total de 1'900 fr. par

- 4 - mois. Ce bail était renouvelable d'année en année.

E. 2.2

; ATF 134 III 300 consid. 3.1 ; TF 4A_140/2019, déjà cité, consid. 4.1.1).

E. 3

A la demande de l'intimé, le loyer mensuel net du bail principal a été abaissé à 1'071 fr. dès le 1er novembre 2017, l'acompte de charges, augmenté dans l'intervalle à 180 fr. par mois, demeurant inchangé.

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.

- 8 - 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.

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

- 9 - 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, 5e 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.

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, 3e 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).

- 10 -

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 1er 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. 4.

E. 4

Le 4 octobre 2021, la recourante a acquis la propriété de l'immeuble sis chemin [...].

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

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.

- 11 - 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.

- 12 - 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 :

E. 5

a) Le 4 mars 2022, la régie [...] (ci-après : la gérance) a adressé à H._____ le courrier suivant : « Nous avons constaté que vous semblez vivre dans le logement cité en référence, alors que le bail à loyer est aux noms [des intimés]. Nous n'avons par ailleurs donné aucune autorisation de sous-location pour ce logement. [...] ». b) Par formules officielles du 10 mars 2022 notifiées à chacun des intimés, la gérance a résilié le bail la liant à ceux-ci avec effet au 1er juillet 2022, ce pour sous-location non autorisée. Les formules n'indiquent pas la disposition légale appliquée pour fonder ce congé. Le courrier d'accompagnement de la notification de résiliation de bail à l'adresse de l'intimé a la teneur suivante : « Nous vous remettons en annexe une notification de résiliation de votre bail à loyer pour le prochain terme usuel, à savoir le 1er juillet 2022. Nous avons constaté que non seulement vous ne logiez plus dans cet appartement depuis le 16 juin 2014, mais que vous le sous-louiez sans aucune autorisation depuis fort longtemps, et à des conditions beaucoup plus élevées que le loyer contractuel de Fr. 1'251.- brut mensuel (plus de Fr. 1'800.-). Cette pratique est intolérable. D'autre part, l'autre titulaire du bail, Madame Q._____ ne vit plus en Suisse. [...] ». Le courrier adressé à l'intimée a la même teneur, quoique sans la dernière phrase mentionnée ci-dessus.

- 5 - Les intimés n'ont pas contesté ce congé.

E. 6

H._____ et son compagnon D._____ occupent toujours l'appartement à ce jour et refusent de le quitter.

E. 7

Le 13 juillet 2022, la recourante a adressé à la présidente une requête en cas clair dont les conclusions, prises contre les intimés avec suite de frais et de dépens, sont les suivantes : « I. Ordre est donné [aux intimés] de quitter immédiatement les locaux faisant l'objet du bail du 21 septembre 2007, [...], en les restituant libres de tout occupant et tout objet leur appartenant, et ce sous la menace de la sanction d'amende prévue par l'art. 292 CP [Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0] en cas d'insoumission à une décision de l'autorité. II. A défaut pour [les intimés] de quitter volontairement les locaux évoqués dans la conclusion I ci-dessus à la date prescrite, l'huissier du Tribunal des baux est chargé de procéder à l'exécution forcée de la décision à intervenir sur requête de [la recourante], au besoin au moyen de l'ouverture forcée. III. Ordre est d'ores et déjà donné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision à intervenir, s'ils en sont requis par l'huissier du Tribunal des baux ou par [la recourante] ». Par écriture du 27 juillet 2022, l'intimé a indiqué ne pas s'opposer à l'expulsion des occupants de l'appartement litigieux, tout en refusant que l'ordre d'évacuer soit assorti de la menace d'amende de l'art. 292 CP, dès lors qu'il n'était pas personnellement en mesure de donner suite à l'injonction de quitter l'appartement. Il a en conséquence admis partiellement la conclusion I de la recourante et admis purement et simplement ses conclusions II et III.

E. 8

La présidente a tenu audience le 2 août 2022, à laquelle l'intimée, quoique dûment citée par publication d'un avis dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud, n'a pas comparu. Lors de cette audience, la recourante a confirmé que le congé

- 6 - notifié aux intimés était un congé extraordinaire en raison de la sous-location illicite. Elle a pour le surplus modifié sa conclusion I. en ce sens qu'elle retirait la menace d'amende à forme de l'art. 292 CP. L'intimé s'en est remis à justice. En droit : 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. 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

- 7 - civile, 2e éd., 2019, nn. 2 et 3 ad art. 320 CPC ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3e 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, 2e 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). 3.

E. 13

juillet 2022 de la recourante.

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