

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 26 novembre 2024

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
M. Hack, Mme Courbat, M. Oulevey et M. Segura, juges  
Greffière : Mme Barghouth

\* \* \* \* \*

**Art. 257 CPC ; art. 273b al. 2 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **A.**\_\_\_\_\_, à V\*\*\*, contre le jugement rendu le 29 septembre 2023 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **G.**\_\_\_\_\_, à Q\*\*\*, **C.**\_\_\_\_\_, à Q\*\*\*, et **E.**\_\_\_\_\_ **SA EN LIQUIDATION**, à R\*\*\*, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 29 septembre 2023, motivé le 1<sup>er</sup> décembre 2023, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a pris acte de l'acquiescement de C.\_\_\_\_\_ aux conclusions I à V prises par G.\_\_\_\_\_ dans sa requête du 14 août 2023, corrigées le 29 septembre 2023 (I), a ordonné à C.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ SA en liquidation et A.\_\_\_\_\_ d'immédiatement quitter et rendre libre de tout occupant et de tout objet leur appartement de 3 pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage centre de l'immeuble sis [...], à V\*\*\* (II), a dit qu'à défaut pour ces derniers de quitter volontairement ce local dans un délai de 20 jours dès décision exécutoire, l'huissier du Tribunal des baux était chargé sous la responsabilité de la présidente de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de G.\_\_\_\_\_, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (III), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier du Tribunal des baux (IV), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens, sous réserve d'une éventuelle décision future fixant une indemnité pour le conseil d'A.\_\_\_\_\_ (V) et a déclaré irrecevables toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

La présidente, statuant sur une requête d'expulsion selon la procédure dans les cas clairs, était notamment amenée à se prononcer sur la problématique de la prise à bail par E.\_\_\_\_\_ SA en liquidation - administrée par C.\_\_\_\_\_ - d'un appartement dont G.\_\_\_\_\_ est propriétaire, en vue de le sous-louer à A.\_\_\_\_\_ et, plus particulièrement, sur l'effet de la résiliation du bail principal sur le sous-bail. Selon la présidente, le bail principal répondait à des intérêts plausibles et même si la résiliation de celui-ci avait pu avoir pour effet d'exclure l'application des dispositions sur la protection contre les congés au détriment du sous-locataire, elle ne s'inscrivait pas dans un montage visant principalement au détournement de ces dispositions. Le caractère prétendument fictif de la sous-location n'ayant pas été rendu suffisamment consistant par les arguments d'A.\_\_\_\_\_, il y avait lieu de considérer que le bail principal et le sous-bail avaient pris fin au 30 juin 2023.

**B. a)** Par acte du 14 décembre 2023, A.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a fait appel de ce jugement en concluant, avec suite de frais judiciaires et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête du 14 août 2023 de G.\_\_\_\_\_ soit déclarée irrecevable.

**b)** Les parties ont été informées que la cause était gardée à juger par avis du 23 février 2024. Le 13 juin 2024, elles ont été averties que la cause était reprise.

**c)** C.\_\_\_\_\_ s'est déterminé le 24 juin 2024 en concluant au rejet de l'appel, avec suite de frais judiciaires et dépens.

Par réponse du 27 juin 2024, l'intimé G.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais judiciaires et dépens, dans la mesure de sa recevabilité.

E.\_\_\_\_\_ SA en liquidation n'a pas procédé.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** Depuis le 11 février 2013, l'intimé G.\_\_\_\_\_ est propriétaire de l'immeuble no \*\*\* de la commune de V\*\*\*, sis [...], dans lequel se trouve notamment un appartement de 3 pièces au 2<sup>ème</sup> étage centre (ci-après : l'appartement litigieux).

**2.** L'intimée E.\_\_\_\_\_ SA en liquidation est une société anonyme constituée en décembre 2019, ayant son siège à R\*\*\* et dont le but inscrit au registre du commerce est le suivant : « *fourniture de services en relation avec l'administration, la location, la sous-location, l'ameublement, le courtage, l'achat, la vente, l'intermédiation, l'exploitation, l'entretien et la maintenance de biens immobiliers, à l'exception des actions prohibées*

*par la LFAIE ; fourniture de services en tant qu'architecte, qu'entrepreneur général, que chef de projet, que directeur des travaux, qu'ingénieur ; réalisation de plans et de techniques de réalisation dans le domaine de la construction (cf. statuts pour but complet) ». L'intimé C.\_\_\_\_\_ en est l'administrateur unique.*

Cette société a été déclarée en faillite avec effet le 14 novembre 2022 à 9 heures et dissoute d'office. Sa liquidation en la forme sommaire a été ordonnée le 7 mars 2023.

**3.** Par contrat du 11 mai 2021, E.\_\_\_\_\_ SA en liquidation, représentée par C.\_\_\_\_\_, a sous-loué à l'appelant l'appartement litigieux, pour un loyer mensuel brut de 1'850 francs. Il est stipulé que le contrat est conclu pour une durée de six mois, qui commence le 15 mai 2021 et se renouvelle automatiquement de six mois en six mois, le préavis de résiliation étant d'un mois.

Le contrat prévoit en outre que l'appartement est « *meublé à bien plaire* » (art. 1) et que sont compris dans la location « *les meubles et objets énumérés oralement lors de la visite des lieux* » (art. 4). L'appelant soutient que l'appartement n'était pas meublé.

**4. a)** L'intimé G.\_\_\_\_\_ a mis à l'enquête un projet de rénovation et de transformation de l'immeuble sis [...] à V\*\*\*. La mise à l'enquête a eu lieu du 22 octobre au 20 novembre 2022.

**b)** Par courrier du 17 mai 2023, la Centrale des autorisations en matière de construction (ci-après : CAMAC) a transmis à la Municipalité de V\*\*\* les autorisations cantonales spéciales à intégrer par celle-ci dans sa propre décision relative au permis de construire demandé par l'intimé G.\_\_\_\_\_. La synthèse de la CAMAC fait notamment état de ce qui suit :

« [...] »

Le dossier susmentionné nous est parvenu en date du 17 octobre 2022. [...]

Le projet présenté dans le cadre du dossier d'enquête publique Camac [...] consiste en la rénovation et la transformation (création de nouveaux logements en toiture) d'un immeuble d'habitation. [...]

- [...] selon l'examen de la situation et le constat fait sur place lors d'une visite technique réalisée le 30 janvier 2020, les appartements vacants n'ont pas été « reloués » en la forme classique, mais rénovés intérieurement et mis en location sous forme de locations de vacances (de type Airbnb) ;

[...]

- [...] à ce jour, un seul appartement est loué de manière « standard » et sept appartements sont loués par la même personne, à des loyers beaucoup plus élevés que ceux pratiqués en 2015 ;
- [...]

PAR CES MOTIFS :

La Direction du logement autorise la rénovation/transformation de l'immeuble [...] ».

**5. a)** Le 17 mai 2023, G.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ SA en liquidation et F.\_\_\_\_\_ SA ont signé une convention dont la teneur est la suivante :

« **PRÉAMBULE**

1. M. G.\_\_\_\_\_ est propriétaire de l'immeuble sis à [...]. Il a exclusivement confié la gestion de l'immeuble précité à F.\_\_\_\_\_ SA.
2. M. G.\_\_\_\_\_ connaît depuis près de 30 ans M. C.\_\_\_\_\_. [...]
3. Souhaitant valoriser l'immeuble susmentionné sur une courte période et du fait de ses liens de confiance avec M. C.\_\_\_\_\_, M. G.\_\_\_\_\_ a abordé ce dernier afin de lui louer, que ce soit à titre personnel ou par l'intermédiaire de E.\_\_\_\_\_ SA (aujourd'hui en liquidation), certains appartements de cet immeuble. Dans l'esprit et la volonté des parties, il était clair que leurs liens contractuels étaient strictement limités dans le temps, en d'autres termes établis pour une durée déterminée seulement.

Toujours dans cette perspective de valorisation temporaire, M. G.\_\_\_\_\_ a donc autorisé M. C.\_\_\_\_\_, respectivement E.\_\_\_\_\_ SA (aujourd'hui en liquidation), à procéder à son tour à des sous-locations, qui devaient être obligatoirement de durée déterminée.

4. Dans ce contexte, les parties se sont engagées l'une à l'égard de l'autre sous l'angle du droit du bail par des locations sur 9 appartements de cet immeuble (9 baux principaux), lesquels seront décrits ci-dessous.

Nonobstant le fait que ces relations contractuelles ont été établies de manière orale, les parties ont de tout temps considéré que dites relations étaient pleinement valables et personne ne les a remises en question. [...]

5. Dans l'esprit des parties et selon ce qui a été explicitement convenu, les 9 contrats de bail susmentionnés arrivaient, dès leur origine, à leur terme le 31 mars 2023. Néanmoins, M. C. \_\_\_\_\_ a interpellé M. G. \_\_\_\_\_ pour solliciter une prolongation du terme de ces 9 contrats. Les parties ont alors convenu, d'une part, d'une seule et unique prolongation des 9 contrats de bail principaux, et, d'autre part, d'un terme définitif et absolument non prolongeable au 30 juin 2023.

[...]

## CONVENTION

- I M. G. \_\_\_\_\_, M. C. \_\_\_\_\_ & E. \_\_\_\_\_ SA (aujourd'hui en liquidation) confirment l'ensemble des contrats de bail à loyer principaux [...].

Ces contrats, tous impérativement et exclusivement de durée déterminée, concernaient les objets suivants et comportaient les conditions usuelles, en particulier les suivantes :

[...]

<b>2<sup>ème</sup> étage</b>	<b>Centre</b>	<i>Partie propriétaire</i>	G. _____
		<i>Parties locataires</i>	1. E. _____ SA 2. C. _____ <i>Solidairement responsables</i>
		<i>Début location</i>	15.05.2021
		<i>Fin location</i>	31.03.2023
		<i>Loyer</i>	CHF 1'500.- (charges comprises)

[...]

- II M. G. \_\_\_\_\_, M. C. \_\_\_\_\_ & E. \_\_\_\_\_ SA (aujourd'hui en liquidation) reconnaissent la validité de l'ensemble des sous-locations de durée déterminée conclues par M. C. \_\_\_\_\_, que ce soit à titre individuel ou pour le compte d'E. \_\_\_\_\_ SA (aujourd'hui en liquidation), soulignant la responsabilité solidaire de M. C. \_\_\_\_\_ & H. \_\_\_\_\_ SA.

[...]

- III M. G. \_\_\_\_\_, M. C. \_\_\_\_\_ & E. \_\_\_\_\_ SA (aujourd'hui en liquidation) confirment que les neuf contrats de bail à loyer principaux, tels que mentionnés au chiffre I ci-dessus, se sont terminés le **31 mars 2023** du fait de leur nature exclusivement et obligatoirement temporaire (9 contrats de bail de durée déterminée).

**IV** M. G.\_\_\_\_\_, M. C.\_\_\_\_\_ & E.\_\_\_\_\_ SA (aujourd'hui en liquidation) confirment l'accord concernant **une seule et unique prolongation de bail** pour les contrats de bail à loyer principaux de durée déterminée, tels que mentionnés au chiffre I ci-dessus.

Le terme unique prolongé est fixé au **30 juin 2023** ; ce terme est absolument définitif et ne fera l'objet d'aucune extension. M. C.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ SA (aujourd'hui en liquidation) devront restituer les appartements libres de toute personne, de tout objet et de tout occupant.

[...]

**V** En conséquence, M. C.\_\_\_\_\_, respectivement E.\_\_\_\_\_ SA (aujourd'hui en liquidation), codébiteurs solidairement responsables à l'égard de M. G.\_\_\_\_\_, s'engagent irrévocablement et inconditionnellement à quitter et rendre libres, **au plus tard le 30 juin 2023**, tous les objets exposés sous chiffre I ci-dessus.

Ainsi, la présente convention sera susceptible d'exécution directe au sens de l'art. 337 CPC dès l'échéance du délai fixé aux chiffres IV et V. [...] ».

**b)** Cet accord n'a pas été ratifié par l'administration de la masse en faillite de l'intimée E.\_\_\_\_\_ SA en liquidation.

**6.** Par courrier du 22 mai 2023 envoyé le lendemain, l'intimé C.\_\_\_\_\_ a signifié à l'appelant la résiliation du bail portant sur l'appartement litigieux pour le 30 juin 2023. Ce courrier n'était pas accompagné d'une formule officielle de résiliation de bail.

L'appelant a contesté cette résiliation par requête du 21 juin 2023 déposée auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de V\*\*\*, puis par demande du 15 septembre 2023 déposée auprès du Tribunal des baux.

**7.** Par courrier du 5 juillet 2023 adressé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de V\*\*\*, l'Office des faillites du T\*\*\* a exposé ce qui suit :

« [...] Depuis [le prononcé de la faillite de l'intimée], l'administration de la faillite [ndlr : d'E.\_\_\_\_\_ SA en liquidation] n'a cessé d'exiger de la part de l'administrateur toutes les informations et les

documents relatifs à l'activité de gérance immobilière de la société faillie. A cet égard, elle a pris aussi contact directement avec F. \_\_\_\_\_ SA, qui selon les informations en possession de l'Office, représentait les propriétaires des biens gérés par E. \_\_\_\_\_ SA. F. \_\_\_\_\_ SA n'a jamais renseigné l'Office au sujet d'appartements sis [...]. Ce n'est qu'en date du 22 mai 2023 qu'il a été porté à la connaissance de l'Office que M. A. \_\_\_\_\_ et M. K. \_\_\_\_\_ résidaient encore à [...].

Par e-mail du 27 mai 2023, M. C. \_\_\_\_\_ a transmis à l'Office une convention datée du 17 mai 2023 concernant la gestion de l'immeuble [...] il apparaît à la lumière de la convention [...] que la réelle volonté et intention des parties s'accordaient sur le fait que les contrats devaient prendre fin à leur terme le 31 mars 2023. [...] ».

**8. a)** Le 14 août 2023, l'intimé G. \_\_\_\_\_ a déposé une requête selon la procédure dans les cas clairs auprès du Tribunal des baux tendant en substance à l'expulsion de l'intimé C. \_\_\_\_\_, de l'intimée E. \_\_\_\_\_ SA en liquidation et de l'appelant de l'appartement litigieux, ainsi qu'au prononcé de mesures d'exécution directe.

**b)** L'Office des faillites du T\*\*\* s'est déterminé pour l'intimée E. \_\_\_\_\_ SA en liquidation le 7 septembre 2023 en s'en remettant à justice s'agissant de l'évacuation de l'appartement litigieux.

L'intimé C. \_\_\_\_\_ s'est déterminé le 28 septembre 2023 en concluant à ce que tous les frais judiciaires de la cause soient mis à la charge de l'appelant et à ce que celui-ci lui verse des dépens.

L'appelant s'est déterminé le même jour en concluant à l'irrecevabilité et au rejet de la requête du 14 août 2023.

**c)** Une audience a été tenue le 29 septembre 2023. L'intimé G. \_\_\_\_\_ a corrigé ses conclusions concernant l'adresse de l'appartement litigieux et l'intimé C. \_\_\_\_\_ a déclaré acquiescer à l'intégralité des conclusions de la requête ainsi corrigée.

**En droit :**

## **1.**

**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 [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC), soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 septembre 1979 ; BLV 173.01]). Sauf disposition contraire, les présidents de cour ou de section peuvent décider de siéger à cinq membres pour juger une cause importante ou de principe (art. 12 al. 3 ROTC [règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007 ; BLV 173.31.1]).

Si la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de 10 jours (art. 314 al. 1 CPC).

En cas de litige portant sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection des cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par l'appel à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois ; lorsque la validité de la résiliation est contestée, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3). 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).

**1.2** En l'espèce, la validité de la résiliation du sous-bail portant sur l'appartement litigieux est contestée. Compte tenu du loyer de 1'850 fr. par mois, la valeur litigieuse s'élève à 66'600 fr. (1'850 fr. x 36 mois), de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre l'ordonnance attaquée. Pour

le surplus, formé en temps utile, contre une décision finale de première instance, auprès de la bonne autorité et par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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. Elle peut en principe revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2 ; TF 5A\_891/2022 du 11 janvier 2024 consid. 4.3.1).

## **2.2**

**2.2.1** En procédure d'appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC), ces deux conditions étant cumulatives (TF 5A\_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1 et réf. cit.). S'agissant des *pseudo nova*, soit les faits et moyens de preuve qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant la juridiction d'appel

de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment qu'il doit exposer précisément les raisons pour lesquelles ils n'ont pas pu être introduits en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; ATF 143 III 42 consid. 4.1 ; TF 5A\_202/2022 du 24 mai 2023 consid. 3.1).

**2.2.2** Les deux pièces produites par l'appelant en annexe à son acte figurent déjà au dossier de première instance, si bien qu'elles sont recevables.

A l'appui de sa réponse, l'intimé G.\_\_\_\_\_ a quant à lui produit un courrier de la Ville de V\*\*\* du 19 septembre 2023, accompagné d'un permis de construire daté du 7 septembre 2023 (pièce 2). Cette pièce tend à contrecarrer les allégations de l'appelant concernant la coïncidence temporelle entre la transmission de la synthèse de la CAMAC et la signature de la convention de résiliation du bail principal portant sur l'appartement litigieux. Ce point ayant déjà été soulevé par l'appelant en première instance (jugement, p. 9) et l'intimé G.\_\_\_\_\_ n'expliquant pas pour quelle raison cette pièce n'aurait pas pu être produite antérieurement, il y a lieu de considérer que, en faisant preuve de la diligence requise, il aurait pu la produire à l'audience du 29 septembre 2023. Il n'a ainsi pas été tenu compte de cette pièce, irrecevable.

### **3.**

**3.1** L'appelant se plaint d'une violation de l'art. 257 CPC en ce sens que l'état de fait serait litigieux, la situation juridique non claire et que les objections qu'il formule sur la base de l'art. 273b CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse [Livre cinquième : Droit des obligations] du 30 mars 1911 ; RS 220) reposeraient sur des indices consistants nécessitant un examen complet au fond.

L'appelant soutient que le contrat de bail principal et respectivement la convention de résiliation de celui-ci auraient pour objectif principal d'éluder les dispositions sur la protection contre les

congés abusifs et sur la prolongation de bail. De ce fait, l'art. 273b al. 2 CO serait applicable, de même que les dispositions sur la protection contre les congés. A l'appui de cette thèse, il invoque que le contrat de bail principal a été passé par oral à une date inconnue. Il fait valoir que la durée déterminée de ce contrat au 31 mars 2023 ne ressortirait que de la convention du 17 mai 2023, ce qui laisserait penser que le caractère déterminé n'aurait été convenu qu'au moment de la signature de ce dernier document, par opportunité et pour éviter toute prolongation du sous-bail. La relation entre l'intimé G.\_\_\_\_\_ et l'intimé C.\_\_\_\_\_, ainsi que la proximité temporelle entre la synthèse de la CAMAC et la convention de résiliation du bail principal étayeraient cette argumentation. Selon l'appelant, les éléments qui précèdent auraient dû conduire la présidente à refuser la protection dans les cas clairs et à déclarer la requête d'expulsion irrecevable.

## **3.2**

**3.2.1** Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Cette procédure permet ainsi d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et réf. cit. ; TF 4A\_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2). Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et prononce son irrecevabilité (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 140 III 315 consid. 5 ; TF 4A\_195/2023 précité consid. 3.2.1).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève

des objections et exceptions motivées et concluantes qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure en cas clairs est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A\_195/2023 précité consid. 3.2.2.1). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A\_468/2022 du 10 novembre 2022 consid. 2.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce, ce qui est notamment le cas lorsqu'il doit statuer sur la bonne foi (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A\_468/2022 précité consid. 2.1).

**3.2.2** Selon l'art. 273b al. 1 CO, les dispositions concernant la protection des locataires contre les congés ne sont applicables à la sous-location que jusqu'à l'extinction du bail principal. Au-delà, le bail de sous-location n'est pas opposable au bailleur principal alors même que le locataire principal et le sous-locataire demeurent éventuellement liés ; le bailleur principal est autorisé à exiger du sous-locataire la restitution de la chose louée (TF 4A\_468/2022 précité consid. 2.2). Si le sous-locataire doit ainsi restituer la chose avant l'expiration du contrat de sous-location, il peut, le cas échéant, demander des dommages-intérêts au sous-bailleur pour inexécution partielle du contrat (art. 97 CO ; ATF 139 III 353 consid. 2.1.1 et réf. cit.).

Aux termes de l'art. 273b al. 2 CO, lorsque la sous-location a pour but principal d'éluider les dispositions sur la protection contre le

congé, le sous-locataire bénéficie de cette protection sans égard au bail principal ; si ce dernier est résilié, le bailleur principal est subrogé au sous-bailleur dans le contrat avec le sous-locataire. L'art. 273b al. 2 CO vise à empêcher que les dispositions sur la protection contre les congés soient éludées lorsqu'au travers de la conclusion d'un contrat de bail c'est ce qui est principalement recherché par le bailleur et le sous-bailleur. Il ne suffit toutefois pas que le montage contractuel du bailleur puisse avoir pour effet d'exclure l'application des dispositions sur la protection contre les congés. Il faut encore nécessairement que le principal objectif recherché au travers de ce montage ait bien été un détournement des dispositions sur la protection contre les congés (TF 4C.116/2003 du 16 octobre 2003 consid. 2.1 ; TF 4C.300/2000 du 29 mars 2001 consid. 3c/aa ; Bise/Planas, *in* : Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2<sup>ème</sup> éd., Bâle 2017, n. 10 *ad* art. 273b CO). Lorsque les conditions d'application de l'art. 273b CO sont réalisées, le sous-locataire peut invoquer toutes les dispositions de protection contre les congés, comme si le bail principal n'existait pas. En effet, dans cette hypothèse, le pseudo-locataire principal ne cherchera pas à faire annuler le congé donné et ne requerra pas non plus la prolongation de celui-ci (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2019, p. 1025). Il est donc fait abstraction du bail principal. En d'autres termes, le bailleur principal devient le cocontractant du sous-locataire, en lieu et place du sous-bailleur. C'est donc directement contre le bailleur que le sous-locataire doit agir en contestation du congé (art. 271 et ss CO) ou en prolongation du bail (art. 272 ss CO ; Bise/Planas, *op. cit.*, n. 14 *ad* art. 273b CO).

D'une manière générale, un détournement des art. 271 ss CO devrait être admis chaque fois qu'il apparaît que le locataire/sous-bailleur n'a aucun intérêt propre à l'usage de la chose et que, pour sa part, le bailleur n'a aucune raison de vouloir céder cette chose au locataire. Les liens qui existent entre le bailleur et le sous-bailleur sont un indice supplémentaire d'abus (Bise/Planas, *op. cit.*, n. 11 *ad* art. 273b CO ; Polivka, *in* : « SVIT-Kommentar », Das Schweizerische Mietrecht, Kommentar, 4<sup>ème</sup> éd., Zürich 2018, nn. 10 et 11 *ad* art. 273b CO ; Burkhalter/Martinez-Favre, *in* : « Commentaire-SVIT », Le droit

suisse du bail à loyer, Commentaire, Lausanne 2011, n. 10 *ad* art. 273b CO).

S'agissant des situations dans lesquelles un bail principal est conclu à seule fin de sous-location, sans avoir pour but d'éviter les règles de protection sur le congé, la doctrine évoque principalement deux exemples. D'abord certains auteurs mentionnent le cas d'un propriétaire qui loue un immeuble entier à une gérance professionnelle, qui a le droit de sous-louer. L'intérêt du propriétaire consisterait alors dans la cession de la légitimation active et passive à la gérance, ce qui permettrait au propriétaire de ne pas avoir à procéder personnellement en cas de litige avec un locataire (Burkhalter/Martinez-Favre, *op. cit.*, n.11 *ad* art. 273b CO ; Polivka, *op. cit.*, n. 12 *ad* art. 273b CO). Cet exemple est toutefois majoritairement critiqué voire rejeté par d'autres auteurs qui considèrent qu'il y a généralement contournement des règles de protection lorsqu'une régie immobilière loue en son propre nom (Weber, *in* : Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7<sup>ème</sup> éd., Bâle 2020, n. 2a *ad* art. 273b CO ; Bise/Planas, *op. cit.*, n. 11 *ad* art. 273b CO). Peter Higi et Christoph Wildisen (*in* : Zürcher Kommentar, Die Miete, Art. 269-273c OR, 5<sup>ème</sup> éd., Zürich 2022, n. 42 *ad* art. 273b CO) relèvent en particulier que l'intérêt du propriétaire à ne pas apparaître en cas de litige ou à ne pas être dérangé par les contestations des locataires ne justifie en rien cette construction juridique, si la résiliation du mandat de gestion entraîne sans autre l'extinction du bail principal. On soulignera s'agissant de l'avis exprimé par les auteurs du « Commentaire-SVIT » que dans les litiges visés à l'art. 243 al. 2 let. c CPC (litiges concernant la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs et la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer), il est expressément prévu que le bailleur a le droit de se faire représenter à l'audience de conciliation par le gérant de l'immeuble. Il est en outre possible pour une partie qui a de justes motifs de se faire dispenser de comparution personnelle (art. 278 CPC), même à l'audience de conciliation (art. 204 al. 3 let. b CPC), de sorte que, pour le propriétaire qui ne veut pas comparaître en justice, il est inutile d'interposer un sous-bailleur entre lui et la personne qui occupe effectivement les locaux, si son refus de comparaître repose sur un motif

digne de protection. En tout état, la location avec but de sous-location ne protège pas un intérêt digne de protection du bailleur principal à l'anonymat : en effet, cet intérêt n'est pas protégé par la loi et le recours à la sous-location est inapte à assurer cet anonymat, puisque les sous-locataires sont légalement fondés, et, par conséquent, parfaitement aptes en dépit de la sous-location, à consulter le registre foncier pour connaître l'identité du propriétaire (art. 26 ORF [ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2022 ; RS 211.432.1]).

L'autre cas envisagé en doctrine est celui du bailleur principal qui loue des immeubles destinés à être rénovés ou démolis en vue de les sous-louer, afin qu'ils ne restent pas vides jusqu'à leur démolition (Higi/Wildisen, *op. cit.*, n. 43 *ad* art. 273b CO ; Weber, *op. cit.*, n. 3 *ad* art. 273b CO ; Polivka, *op. cit.*, n. 13 *ad* art. 273b CO). Cette possibilité est cependant principalement envisagée s'agissant des institutions ou corporations de droit public (seuls Higi/Wildisen mentionnent les particuliers) qui, dans un but social, cherchent à fournir des logements d'urgence (bon marché [Polivka]) à des personnes dans le besoin. La remise à bail à un locataire dans le but que celui-ci sous-loue – plutôt que de donner mandat à une gérance – peut dans de tels cas se justifier par le fait que le locataire dispose déjà d'une clientèle spécifiquement intéressée à sous-louer pour une durée limitée (étudiants [Burkhalter/Martinez-Favre, *op. cit.*, n. 12 *ad* art. 273b CO] ou location de vacances par exemple).

**3.3** En l'espèce, force est de constater que la réponse à la question de savoir si l'on est ou non en présence d'une sous-location abusive nécessite une plus ample instruction et un examen plus approfondi.

Bien que l'intimée E. \_\_\_\_\_ SA en liquidation ait notamment pour but la sous-location et l'ameublement de biens immobiliers, il sied de souligner que son but est bien plus large et qu'on ignore quelle était l'activité réelle de cette société, étant relevé que l'administration de sa faillite n'a pu obtenir aucune information quant à son activité de gérance immobilière (cf. courrier du 5 juillet 2023). Il n'a en outre pas été établi si

l'appartement était bien loué meublé ou non, les contestations de l'appelant n'étant à cet égard pas fantaisistes au vu des clauses contractuelles selon lesquelles l'appartement était loué « *meublé à bien plaire* » et comprenait « *les meubles et objets énumérés oralement lors de la visite des lieux* ». On ne sait dès lors pas si l'intimée E.\_\_\_\_\_ SA en liquidation avait effectivement une activité en lien avec l'appartement litigieux et si elle en tirait un profit. Il est pour le moins inhabituel de louer neuf appartements par un bail oral, dans le cadre d'une relation supposée commerciale. On ignore par ailleurs quel loyer le supposé locataire principal a payé au supposé bailleur principal ou s'il s'est contenté de transférer à celui-ci les loyers du supposé sous-locataire.

Il y aurait également lieu d'éclaircir si le bail principal conclu oralement était bien de durée déterminée. En effet, on ne retrouve pas de mention de la date du 31 mars 2023 avant la convention du 17 mai 2023. De manière curieuse, ladite convention prévoit que « *[d]ans l'esprit et la volonté des parties, il était clair que leurs liens contractuels étaient strictement limités dans le temps, en d'autres termes établis pour une durée déterminée seulement* » (art. 3) et que « *[d]ans l'esprit des parties et selon ce qui a été explicitement convenu, les 9 contrats de bail susmentionnés arrivaient, dès leur origine, à leur terme le 31 mars 2023* » (art. 5). Si cela avait été expressément convenu, il n'était pas nécessaire de mentionner que c'était le cas « dans l'esprit des parties ». Si les parties au bail principal étaient bien convenues oralement d'une fin de bail au 31 mars 2023, on se demande en outre pourquoi le contrat de sous-location ne fait pas référence à une telle date. Les parties n'expliquent d'ailleurs pas pour quelle raison la conclusion d'un sous-bail de durée déterminée n'aurait pas été possible.

Il est ainsi difficile de déterminer quel était l'intérêt de la location avec but de sous-location pour chaque intéressé. Il est établi que l'intimée E.\_\_\_\_\_ SA en liquidation n'a jamais eu elle-même l'usage des locaux. De plus, aucun élément au dossier n'indique que l'intimée E.\_\_\_\_\_ SA en liquidation disposait d'une clientèle spécifiquement en attente de baux de courte durée, ni, par conséquent, que l'intimé

G.\_\_\_\_\_ pouvait avoir un intérêt digne de protection à louer les logements de son immeuble à cette société pour qu'elle les sous-loue. Le fait qu'un projet de rénovation était en cours ne suffit en particulier pas en l'état à écarter l'application de l'art. 273b al. 2 CO. Comme cela a été relevé ci-dessus, seul un avis doctrinal évoque l'intérêt d'un privé à mettre à disposition un logement en attendant sa rénovation. En outre, tous les auteurs citent cet exemple dans l'hypothèse et l'intention d'une mise à disposition de logements d'urgence pour des personnes dans le besoin. Or, on ne dispose à ce stade d'aucun élément allant dans le sens d'un tel but.

Un éclaircissement sur l'activité réelle de l'intimée E.\_\_\_\_\_ SA en liquidation en lien avec son activité de sous-location et sur l'objectif principal poursuivi par les relations contractuelles mises en place paraît donc nécessaire pour lever tout doute quant à un contournement des dispositions de protection, doute au demeurant rendu plausible par le fait que l'intimé G.\_\_\_\_\_ et l'intimé C.\_\_\_\_\_ se connaissent de longue date et par le fait que ce dernier ait accepté une prolongation de bail de deux mois seulement, malgré la sous-location, et ait acquiescé aux conclusions de l'intimé G.\_\_\_\_\_. On peut enfin s'interroger sur la coïncidence temporelle entre la convention de résiliation du bail principal et la synthèse CAMAC. La présidente a retenu à cet égard que la CAMAC avait transmis le 17 mai 2023 à la Municipalité les autorisations cantonales spéciales que celle-ci devait intégrer à sa propre décision relative au permis de construire et qu'il n'était donc pas possible que la délivrance de ce permis soit antérieure à la convention passée le 17 mai 2023. Il est toutefois tout à fait possible que l'intimé G.\_\_\_\_\_ ait été informé de l'avancement de la procédure concernant son projet de rénovation et qu'il ait ainsi cherché à libérer l'immeuble de ses occupants. On ne peut en outre exclure que la convention de résiliation du bail principal, qui n'a été transmise par l'intimé C.\_\_\_\_\_ à l'Office des faillites que le 27 mai 2023, ait été antidatée.

Pour toutes ces raisons, on ne saurait considérer que les objections de l'appelant peuvent être immédiatement rejetées. Le cas

n'étant pas clair au sens de l'art. 257 CPC, la requête d'expulsion déposée le 14 août 2023 par l'intimé G.\_\_\_\_\_ doit être déclarée irrecevable.

#### **4.**

**4.1** En définitive, l'appel doit être admis, le chiffre II du dispositif du jugement entrepris doit être réformé en ce sens que la requête d'expulsion déposée le 14 août 2023 est irrecevable et les chiffres III et IV supprimés. Le chiffre I du dispositif relatif à l'acquiescement de C.\_\_\_\_\_ peut toutefois être confirmé, aucun grief n'étant élevé le concernant. On remarquera que l'acquiescement de C.\_\_\_\_\_, dont il a été pris acte, est toutefois sans effet, celui-ci n'ayant à aucun moment occupé l'appartement litigieux. Il en est de même du chiffre V concernant les frais judiciaires et les dépens, la procédure de première instance étant gratuite (art. 12 al. 1 LJB [loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655]).

**4.2** Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'666 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), seront mis à la charge de G.\_\_\_\_\_ et de C.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 et al. 3 *in fine* CPC). Il ne se justifie pas de mettre des frais à la charge d'E.\_\_\_\_\_ SA en liquidation, qui n'a pas procédé. Les frais judiciaires sont compensés avec l'avance de frais fournie par l'appelant (art. 111 al. 1 CPC). G.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ doivent verser à l'appelant, solidairement entre eux, la somme de 1'666 fr. à titre de restitution de cette avance (art. 111 al. 2 CPC).

G.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, verseront en outre à l'appelant la somme de 1'500 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I. L'appel est admis.
- II. Le jugement est réformé aux chiffres II à IV de son dispositif comme il suit :

II. déclare irrecevable la requête d'expulsion déposée le 14 août 2023 par G.\_\_\_\_\_ à l'encontre d'E.\_\_\_\_\_ SA en liquidation et d'A.\_\_\_\_\_ ;

III. supprimé ;

IV. supprimé ;

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'666 fr. (mille six cent soixante-six francs), sont mis à la charge des intimés G.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV. Les intimés G.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, verseront à l'appelant A.\_\_\_\_\_ un montant de 1'666 fr. (mille six cent soixante-six francs), à titre de restitution de l'avance de frais de deuxième instance.
- V. Les intimés G.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, verseront à l'appelant A.\_\_\_\_\_ un montant de 1'500 fr. (mille cinq cents francs), à titre de dépens de deuxième instance.
- VI. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Laurent Roulier (pour A. \_\_\_\_\_) ;
- Me Alessandro Brenci (pour G. \_\_\_\_\_) ;
- Me Basile Casoni (pour C. \_\_\_\_\_) ;
- Office des faillites du T\*\*\* (pour E. \_\_\_\_\_ SA en liquidation),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 66'600 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), le 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).

La greffière :

