

# **BGer 4A 296/2008 vom 29. Juli 2008**

Bundesgericht, 2008-07-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_296\\_2008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_296_2008)

FR: TF 4A 296/2008 du 29 juillet 2008

IT: TF 4A 296/2008 del 29 luglio 2008

## **Regeste**

bail à loyer; demeure du locataire; résiliation; expulsion | Droit des contrats

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Interjeté par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions en contestation du congé extraordinaire et en rejet de l'évacuation ( art. 76 al. 1 LTF ), dirigé contre un arrêt final ( art. 90 LTF ) rendu en matière civile ( art. 72 al. 1 LTF ) par une autorité cantonale de dernière instance ( art. 75 LTF ) dans une affaire pécuniaire de droit du bail dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. fixé par l' art. 74 al. 1 let. a LTF (sur la détermination de la valeur litigieuse en cas de contestation d'une résiliation de bail, cf. ATF 119 II 147 consid. 1; 111 II 384 consid. 1), le recours est en principe recevable puisqu'il a été déposé dans le délai ( art. 100 al. 1 LTF ) et la forme ( art. 42 LTF ) prévus par la loi.

### **E. 1.2**

Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . En vertu de l'exception ancrée à l' art. 106 al. 2 LTF , le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur la violation d'un droit de rang constitutionnel ou sur une question afférente au droit cantonal ou intercantonal si le grief n'a pas été invoqué et motivé de manière détaillée par la partie recourante. Pour le reste, il applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ), cela sans être limité par les moyens du recours ni par le raisonnement de la cour cantonale, ce qui implique qu'il peut admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en substituant une nouvelle argumentation à celle de l'autorité précédente ( ATF 134 III 102 consid. 1.1 et l'arrêt cité). Toutefois, compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sanctionnée par l'irrecevabilité des recours dont la motivation est manifestement insuffisante ( art. 108 al. 1 let. b LTF ), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est donc pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui ( ATF 134 III 102 consid. 1.1 p. 105).

### **E. 1.3**

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). L'auteur du recours ne peut critiquer les faits que s'ils ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 97 al. 1 LTF ; cf aussi art. 105 al. 2 LTF ); il faut encore que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la querelle ( art. 97 al. 1 LTF ). La notion de «manifestement inexacte» évoquée ci-dessus correspond à celle d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (Message du Conseil fédéral concernant la révision totale de l'organisation judiciaire

fédérale, FF 2001 p. 4135 ch. 4.1.4.2; ATF 133 II 384 consid. 4.2.2). La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception à l' art. 105 al. 1 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (cf. ATF 133 III 462 consid. 2.4; 133 II 249 consid. 1.4.3). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente ( art. 99 al. 1 LTF ).

#### **E. 1.4**

Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties ( art. 107 al. 1 LTF ). Toute conclusion nouvelle est irrecevable ( art. 99 al. 2 LTF ).

#### **E. 2**

Invoquant l' art. 29 al. 2 Cst. , les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir violé leur droit d'être entendus en admettant au dossier des pièces produites par l'intimée, alors que celles-ci n'avaient pas été soumises au juge de première instance.

##### **E. 2.1**

Garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. , le droit d'être entendu comprend le droit, pour les parties, de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à leur détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos ( ATF 129 I 85 consid. 4.1 p. 88/89; 129 II 497 consid. 2.2 p. 504/505; 127 I 54 consid. 2b p. 56).

##### **E. 2.2**

En l'espèce, les recourants n'indiquent même pas quelles sont les pièces prises en compte par la Chambre des recours sur lesquelles ils n'auraient pas pu se déterminer. Au surplus, l'arrêt attaqué se fonde expressément sur l'état de fait de l'ordonnance, complété par «les pièces au dossier de première instance». Le moyen, dépourvu d'une motivation détaillée, se révèle d'emblée irrecevable.

#### **E. 3**

Les recourants se plaignent également d'une violation des art. 274g CO et 29 al. 2 Cst. A leur sens, la cour cantonale n'a pas examiné la cause de manière complète en fait et en droit; elle ne se serait notamment pas prononcée sur les arguments développés dans la requête en contestation de la résiliation du bail.

##### **E. 3.1**

Lorsque le locataire conteste un congé donné par le bailleur pour cause de demeure ( art. 257d CO ) et qu'une procédure d'expulsion est engagée contre lui, l'autorité compétente en matière d'expulsion statue aussi sur la validité du congé ( art. 274g al. 1 let. a CO ). Le juge procédera alors à un examen complet aussi bien en fait qu'en droit ( ATF 117 II 554 consid. 2d p. 558/559; 118 II 302 consid. 4a p. 306; 119 II 141 consid. 4a p. 143/144 et consid. 4b p. 145).

##### **E. 3.2**

En l'espèce, la Chambre des recours s'est bel et bien référée à l' art. 274g CO , relevant à juste titre qu'elle disposait d'un plein pouvoir d'examen en droit. Par ailleurs, il a déjà été

constaté que la cour cantonale s'était fondée sur l'état de fait de l'ordonnance entreprise, complété par les pièces figurant au dossier de première instance. Pour ce qui concerne la validité du congé, les recourants faisaient valoir, dans leur requête déposée devant la Commission de conciliation et transmise ensuite au Juge de paix, que l'avis comminatoire n'était pas suffisamment clair et que, de toute manière, ils avaient payé en trop, au titre des frais accessoires, un montant de 7'310 fr., excédant le montant des loyers en retard réclamé par la bailleuse. Dans l'arrêt attaqué, la cour cantonale, contrairement au premier juge, a considéré que l'avis comminatoire du 13 septembre 2007 répondait aux exigences légales et jurisprudentielles. Elle a relevé ensuite que la locataire et son époux n'avaient pas consigné les loyers impayés et que, s'ils entendaient compenser leur dette de loyer avec une éventuelle créance en restitution de frais accessoires versés en trop, une telle compensation serait tardive car invoquée après l'échéance du délai de trente jours fixé dans l'avis comminatoire. Les conditions d'une résiliation extraordinaire au sens de l'art. 257d CO se trouvaient ainsi réalisées. Ce faisant, la Chambre des recours a examiné la cause de manière complète. Contrairement à ce que les recourants prétendent, elle s'est prononcée également sur les moyens qu'ils avaient soulevés contre la validité de la résiliation extraordinaire. Il s'ensuit que le grief tiré d'une violation des art. 274g CO et 29 al. 2 Cst. est manifestement mal fondé.

#### **E. 4**

Les recourants se prévalent en outre de l'invalidité de l'avis comminatoire du 13 septembre 2007, qui ne serait pas d'une clarté et d'une précision suffisantes. Ils notent à cet égard que le montant réclamé par mois ne correspond pas au loyer mensuel de l'appartement et qu'il inclut, sans le dire, le loyer de deux places de parking faisant l'objet de baux séparés. Ce simple fait démontrerait l'absence de précision suffisante de l'avis du 13 septembre 2007. Les recourants s'en prennent également à la lettre de résiliation du 29 octobre 2007, qui fait état d'une facture impayée de remise en état du four sans mentionner son montant.

##### **E. 4.1**

Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). L'avis comminatoire prescrit à l'art. 257d al. 1 CO doit comprendre une invitation claire à payer; une indication chiffrée du montant dû n'est pas nécessaire pour autant que l'arriéré de loyer soit déterminable de manière certaine (arrêt 4C.123/2000 du 14 juin 2000, consid. 3b; Pierre Tercier, Les contrats spéciaux, 3e éd., n. 2150, p. 307).

##### **E. 4.2**

L'avis du 13 septembre 2007 mentionne clairement la locataire concernée et son adresse. Il fait état des montants impayés suivants: 1'825 fr. correspondant au «loyer pour 07.2007», 1'825 fr. correspondant au «loyer pour 08.2007» et 1'875 fr. correspondant au «loyer pour 09.2007». A la lecture de ce document, la locataire et son époux ne pouvaient nourrir aucun doute sur le fait que la bailleuse réclamait en tout cas le paiement des loyers impayés

relatifs à l'appartement loué pour juillet, août et septembre 2007. La locataire pouvait même s'expliquer aisément la différence de 100 fr. entre le loyer mensuel figurant sur l'avis et le loyer de l'appartement puisqu'elle n'ignorait pas avoir conclu deux baux portant sur des places de parc pour des loyers mensuels respectifs de 35 fr. et 65 fr. Comme la cour cantonale l'a admis à juste titre, la mise en demeure du 13 septembre 2007 est suffisamment claire et précise pour valoir avis comminatoire au sens de l'art. 257d al. 1 CO. Pour le surplus, il est établi que les recourants n'ont, dans le délai comminatoire, ni payé (en espèces), ni consigné tout ou partie de l'arriéré dû selon la lettre du 13 septembre 2007; dans leur écriture au Tribunal fédéral, les recourants ne critiquent pas cette constatation de l'arrêt attaqué. Par conséquent, le contenu de la lettre du 29 octobre 2007 est dénué de toute pertinence. Pour juger de la validité de la résiliation extraordinaire, il est sans importance que, dans le pli en question, la bailleuse ne signale comme impayés que les loyers de juillet et août 2007 et mentionne une facture de remise en état du four, non réglée, d'un montant indéterminé. Il suffit de constater à ce propos que la bailleuse a adressé aux recourants un avis comminatoire en bonne et due forme et que la dette de loyer impayée n'a pas été réglée dans le délai fixé. A partir de là, l'intimée était autorisée à résilier le bail sur la base de l'art. 257d al. 2 CO, sous réserve d'une éventuelle compensation intervenue en temps utile. Le moyen fondé sur l'invalidité de l'avis comminatoire doit, lui aussi, être écarté.

## **E. 5**

Les recourants prétendent enfin qu'une compensation n'était pas nécessaire dans la mesure où ils auraient déjà payé un montant à titre de frais accessoires indus supérieur à la dette de loyer réclamée. En d'autres termes, les recourants auraient réglé, depuis 2004, des montants à titre de charges - incluses dans le loyer brut - qui excédaient leurs obligations contractuelles ou légales à hauteur de plus de 7'000 fr., de sorte que «les sommes totales versées (...) à titre de loyer éteignaient la dette de loyer due». Or, ce n'est que si le paiement n'a pas été effectué dans le délai fixé que le bailleur peut résilier le contrat sur la base de l'art. 257d al. 2 CO.

### **E. 5.1**

Le contrat de bail liant les parties prévoit un acompte de «frais de chauffage et d'eau chaude» de 150 fr. par mois et un acompte de «frais accessoires» de 200 fr. par mois. Il s'agit là d'obligations contractuelles à la charge de la locataire. Une baisse des frais accessoires, y compris des acomptes provisionnels, n'est possible qu'aux conditions de l'art. 270a CO (David Lachat, *Le bail à loyer*, p. 225). C'est dire que si le bailleur ne donne pas suite à la demande de réduction du locataire, ce dernier doit engager une procédure. Ce n'est qu'au terme de celle-ci que, le cas échéant, le loyer avec charges sera réduit. Le locataire en demeure disposera alors d'une créance en restitution du trop-perçu qu'il pourra opposer en compensation afin d'empêcher une résiliation extraordinaire du bail; pour que la dette soit éteinte par voie de compensation en temps utile, il est toutefois nécessaire, dans la procédure de l'art. 257d al. 1 CO, que le locataire l'invoque avant l'expiration du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb p. 248).

### **E. 5.2**

En l'espèce, même en admettant que les recourants ont engagé une procédure en réduction des acomptes par le dépôt de la requête du 29 novembre 2007, il est patent qu'ils ne disposaient pas d'une créance en restitution des frais accessoires perçus en trop à l'époque

où le délai comminatoire courait, soit du 15 septembre au 15 octobre 2007. En conclusion, le moyen est dénué de toute consistance.

#### **E. 6**

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Comme les conclusions des recourants étaient vouées à l'échec, la requête d'assistance judiciaire sera rejetée en application de l' art. 64 al. 1 LTF . Les recourants, qui succombent, prendront à leur charge les frais judiciaires ( art. 66 al. 1 LTF ). Eu égard à leur situation financière précaire, l'émolument sera fixé à 500 fr. L'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer sur le recours, ne se verra pas allouer de dépens (cf. art. 102 al. 1 et 68 al. 2 LTF).

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