

BGer 4A 307/2024 vom 6. August 2024

Bundesgericht, 2024-08-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_307_2024

FR: TF 4A 307/2024 du 6 août 2024

IT: TF 4A 307/2024 del 6 agosto 2024

Regeste

procédure de protection dans les cas clairs; expulsion du locataire, | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Il convient tout d'abord d'examiner les conditions de recevabilité du recours en matière civile.

E. 1.1

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 133 III 489 consid. 3, 462 consid. 2). En matière de droit du bail à loyer, le recours en matière civile n'est en principe recevable que si la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. est atteinte (art. 74 al. 1 let. a LTF). Pour les requêtes d'expulsion du locataire initiées selon la procédure sommaire applicable aux cas clairs (art. 257 CPC) et dans lesquelles seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, la valeur litigieuse correspond à six mois de loyer (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1; arrêt 4D_2/2023 du 10 février 2023). En l'espèce, le litige porte sur une requête d'expulsion initiée selon la procédure sommaire applicable aux cas clairs et seule l'expulsion en tant que telle est litigieuse. Partant, la valeur litigieuse s'élève à six mois de loyer, soit 10'620 fr., et n'atteint pas la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile est irrecevable.

E. 1.2

Interjeté dans le délai fixé par la loi (art. 100 al. 1 et art. 117 LTF) par les locataires, qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 115 LTF), et dirigé contre une décision finale (art. 90 et 117 LTF) rendue sur appel par le tribunal supérieur du canton de Vaud (art. 75 et 114 LTF) dans une affaire civile (art. 72 al. 1 LTF) dont la valeur litigieuse ne satisfait pas aux conditions du recours en matière civile et qui ne présente pas une question juridique de principe (art. 74 al. 1 let. a, art. 74 al. 2 let. a et art. 113 LTF), la voie du recours constitutionnel subsidiaire est en principe ouverte.

E. 2.1

Comme son intitulé l'indique, le recours constitutionnel subsidiaire peut être formé pour violation des droits constitutionnels (art. 116 LTF). Le Tribunal fédéral n'examine que les griefs expressément soulevés et motivés conformément au principe de l'allégation (art. 106 al. 2 et art. 117 LTF). Le recourant doit indiquer quel droit ou principe constitutionnel a été violé par l'autorité précédente et dans quelle mesure, en présentant une argumentation claire et circonstanciée; des critiques simplement appellatoires ne sont pas admissibles (ATF 143 II 283 consid. 1.2.2; 139 I 229 consid. 2.2; 134 II 244 consid. 2.2).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 118 al. 1 LTF). Il peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente si les faits ont été établis en violation du droit au sens de l' art. 116 LTF (art. 118 al. 2 LTF), c'est-à-dire s'ils sont arbitraires au sens de l' art. 9 Cst. La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les arrêts cités). Dans le domaine de la constatation des faits et de l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral se montre réservé, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales (ATF 120 Ia 31 consid. 4b; 104 Ia 381 consid. 9 et les références citées). Il n'intervient que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou s'il a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

E. 2.3

Sur deux pages, les recourants ont cru bon de rappeler les faits retenus par la cour cantonale. En tant qu'ils n'y soutiennent ni n'y établissent que l'état de fait constaté par la cour cantonale serait arbitraire, il ne sera pas tenu compte de cet exposé.

E. 3

Les recourants invoquent qu'ils ont payé à temps les loyers du mois d'avril 2023 et soutiennent que les conditions de la procédure de protection dans les cas clairs ne sont pas remplies et que la résiliation des contrats de bail est nulle. Ils reprochent à la cour cantonale d'avoir violé les art. 9 et 29 al. 2 Cst. et l' art. 2 CC .

E. 3.1.1

Une décision est arbitraire, donc contraire à l' art. 9 Cst. , lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si sa décision apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs ou en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision soient insoutenables; il faut encore que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Il ne suffit d'ailleurs pas non plus qu'une solution différente de celle retenue par l'autorité cantonale puisse être tenue pour également concevable ou apparaisse même préférable (ATF 142 II 369 consid. 4.3; 140 III 157 consid. 2.1; 139 III 334 consid. 3.2.5).

E. 3.1.2

Le droit d'être entendu garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC, qui ont à cet égard la même portée, comprend notamment l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse apprécier la portée de celle-ci et exercer son droit de recours à bon escient. Pour satisfaire à cette exigence, il lui suffit d'exposer, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé son raisonnement (ATF 142 II 154 consid. 4.2; 138 I 232 consid. 5.1 et les arrêts cités; 133 III 439 consid. 3.3 et les arrêts cités).

E. 3.1.3

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 les conditions suivantes sont remplies:

(a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. En revanche, si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC). Le juge ne peut que prononcer son irrecevabilité; il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5).

E. 3.1.4

Selon l' art. 257d CO , lorsque le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux a du retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui adresser un avis comminatoire en lui fixant un délai de 30 jours au moins pour s'en acquitter et en le menaçant, à défaut de paiement, de la résiliation du bail (al. 1); si, à l'expiration du délai fixé, le locataire n'a pas payé, le bailleur peut résilier le bail moyennant un délai de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

E. 3.1.5

Selon l' art. 86 CO , le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit de déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter (al. 1); faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose immédiatement (al. 2). Lorsqu'il n'existe pas de déclaration valable du débiteur, ou que la quittance ne porte aucune imputation, l' art. 87 al. 1 CO dispose que le paiement s'impute sur la dette exigible; si plusieurs dettes sont exigibles, sur celle qui a donné lieu aux premières poursuites contre le débiteur; s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première. Ainsi, en cas de demeure dans le versement du loyer ou de frais accessoires au sens de l' art. 257d CO , faute de déclaration du locataire sur la dette qu'il entend éteindre par son paiement et faute de communication écrite du bailleur sur l'imputation de ce paiement sur la dette la plus récente, le paiement du locataire doit être imputé sur la dette de loyer qui a donné en premier lieu à des poursuites ou, en l'absence de poursuites, sur la dette de loyer échue la première (arrêt 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 3.1 et la référence citée).

E. 3.2

La cour cantonale a constaté que, selon le décompte produit par la bailleuse et que les locataires ne contestaient pas, ceux-ci étaient débiteurs, au début du mois d'avril 2023, des loyers de mars et d'avril 2023. Elle a retenu que les locataires n'avaient pas indiqué qu'ils auraient informé la bailleuse que le paiement effectué le 25 avril 2023 devait être imputé sur le montant dû pour les loyers d'avril 2023, objet de la mise en demeure du 13 avril 2023, et que cela ne ressortait au demeurant pas du dossier. Elle a ainsi jugé, conformément à l' art. 87 al. 1 CO , que le montant versé le 25 avril 2023 par les locataires devait être imputé sur la dette exigible la plus ancienne, soit celle ayant trait aux loyers du mois de mars 2023, et constaté que c'était ce qu'avait fait la bailleuse dans son décompte. Elle a dès lors considéré que ledit versement n'avait pas éteint la dette objet de la mise en demeure, soit celle relative aux loyers d'avril 2023, et que les locataires n'avaient ni invoqué ni démontré avoir effectué d'autre versement en faveur de la bailleuse dans le délai de mise en demeure qui était échu le 21 mai 2023. Elle a constaté qu'il ressortait, au contraire, du décompte susmentionné que le paiement suivant des locataires avait été reçu le 26 mai 2023. La cour cantonale a par ailleurs retenu que la bailleuse n'avait pas commis d'abus de droit en imputant un paiement à une dette plus ancienne et qu'il appartenait aux locataires et non à la

bailleresse d'établir que les loyers de mars 2023 avaient été payés avant le 25 avril 2023, ce qu'ils n'avaient pas fait. En substance, la cour cantonale a ainsi considéré que la première juge avait à juste titre retenu que la procédure prévue par l' art. 257d CO avait été respectée, que la résiliation était donc valable, et que les conditions de l' art. 257 CPC étaient en l'espèce remplies.

E. 3.3

Les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir arbitrairement retenu que l'intimée avait immédiatement prouvé que les loyers du mois d'avril 2023 n'avaient pas été payés dans le délai comminatoire et que le paiement intervenu dans ledit délai devait être attribué aux loyers du mois de mars 2023 et non du mois d'avril 2023. Ils invoquent que le paiement effectué le 25 avril 2023 est intervenu dans le délai imparti par l'intimée pour payer les loyers d'avril 2023 et qu'ils ont ainsi payé lesdits loyers. En substance, ils avancent que le décompte produit par l'intimée démontre que le montant de 1'770 fr. qu'ils avaient versé le 24 mars 2023 avait éteint leur dette relative aux loyers de mars 2023 et que la cour cantonale a violé leur droit d'être entendus en n'examinant pas leur grief portant sur ce point. Selon eux, l'intimée les a mis en demeure de payer les loyers du mois de mars 2023 le 16 mars 2023 et aurait dû les mettre en demeure de payer les loyers du mois de mars 2023 dans sa mise en demeure du 13 avril 2023 si elle considérait que lesdits loyers n'avaient pas été réglés. Dès lors qu'elle ne l'avait pas fait en ne réclamant, dans ladite mise en demeure, que les loyers du mois d'avril 2023, il faut considérer, selon les recourants, que l'intimée avait " attribué " le paiement du 24 mars 2023 aux loyers de mars 2023. Les recourants invoquent également que l' art. 86 CO ne trouverait pas application, dès lors qu'au moment du paiement intervenu le 25 avril 2023, ils n'étaient débiteurs que d'un mois de loyers. Ils font valoir qu'à défaut de déclaration de leur part au sujet dudit paiement, leur volonté doit être interprétée selon le principe de la confiance, en ce sens qu'ils ont payé les loyers d'avril 2023 dans le délai imparti. Ils arguent qu'on ne pourrait pas retenir qu'ils ne souhaitaient pas éteindre la dette dont le non-paiement avait potentiellement pour conséquence directe la résiliation de leurs contrats de bail, et ce au profit d'une prétendue dette plus ancienne dont le non-paiement n'aurait pas une telle conséquence. Ils soutiennent qu'il serait contraire à l'interdiction de l'abus de droit de considérer que le paiement intervenu dans le délai comminatoire visait à éteindre une dette plus ancienne que celle faisant l'objet de la mise en demeure. Ils considèrent dès lors que la résiliation des contrats de bail est nulle. Ils invoquent que l'argument de l'intimée selon lequel le paiement du 25 avril 2023 doit être imputé sur les loyers du mois de mars 2023 démontre que la situation juridique n'est pas claire, de sorte que les conditions de l' art. 257 CPC ne seraient pas remplies et que la requête de l'intimée aurait dû être déclarée irrecevable. Ils " relèvent au passage " que l'intimée serait de mauvaise foi, dans la mesure où elle aurait affirmé, dans sa requête, qu'aucun paiement n'était intervenu dans le délai comminatoire, avant d'alléguer en appel que les versements ressortant de son décompte devaient être imputés sur une autre dette.

E. 3.4

Les recourants n'invoquent ni n'établissent que la cour cantonale aurait arbitrairement constaté qu'ils étaient débiteurs, au début du mois d'avril 2023, des loyers de mars et d'avril 2023. Cette constatation lie donc la Cour de céans (cf. supra consid. 2.2). Dès lors qu'il ne ressort pas des constatations cantonales qu'un paiement serait intervenu entre le début du mois d'avril et le 25 avril 2023, les recourants ne sauraient être suivis lorsqu'ils affirment qu'au moment du paiement intervenu le 25 avril 2023, ils n'étaient débiteurs que d'un mois

de loyers. Dès lors que les loyers étaient contractuellement dus par mois d'avance au 1er jour du mois, que, au moment du paiement intervenu le 25 avril 2023, les loyers de deux mois, soit ceux de mars et d'avril 2023, étaient exigibles et qu'il incombait aux recourants de déclarer que le paiement du 25 avril 2023 portait sur les loyers du mois d'avril 2023, la cour cantonale n'a donc pas appliqué de manière arbitraire les art. 86 et 87 al. 1 CO en jugeant qu'en l'absence d'une telle déclaration, la dette relative aux loyers exigibles en premier, soit ceux de mars 2023, avait été réglée par ledit paiement. Les critiques des recourants relatives à l'interprétation de leur versement selon le principe de la confiance et à l'abus de droit sont par ailleurs irrecevables, dans la mesure où ils n'invoquent pas, de manière circonstanciée, de violation de leurs droits constitutionnels (cf. supra consid. 2.1). Contrairement à ce qu'affirment les recourants, il ressort en outre du décompte produit par l'intimée et qu'ils n'ont pas contesté que leur versement du 24 mars 2023 a éteint leur dette relative aux loyers de février 2023 et que leurs versements du 25 avril 2023 et du 26 mai 2023 concernent respectivement les loyers de mars et d'avril 2023. Dans la mesure où l'arrêt attaqué exclut implicitement la version soutenue par les recourants, leur droit d'être entendus n'a donc pas été violé par la cour cantonale. L'arrêt attaqué n'est pas non plus arbitraire en ce qu'il retient que le paiement du 25 avril 2023 porte sur les loyers du mois de mars 2023 et constate que les loyers du mois d'avril 2023 n'ont pas été payés dans le délai comminatoire. Lorsqu'ils affirment que l'intimée aurait dû les mettre en demeure, dans ses courriers du 13 avril 2023, de payer les loyers des mois de mars et d'avril 2023, les recourants ne formulent pas de grief recevable de violation de leurs droits constitutionnels. Pour autant que l'on puisse comprendre que les recourants se plaignent d'une interprétation arbitraire de l'art. 257 CPC dès lors que la situation juridique ne serait pas claire, force est de constater, au vu de ce qui précède, que c'est sans arbitraire que la cour cantonale a jugé que les conditions de ladite disposition étaient remplies. Enfin, les recourants ne satisfont pas aux exigences des art. 106 al. 2 et 117 LTF en "rel[evant] au passage" que l'intimée aurait agi de mauvaise foi, de sorte que leur critique est irrecevable. Les griefs des recourants doivent donc être rejetés, dans la mesure de leur recevabilité.

E. 4

Au vu de ce qui précède, le recours en matière civile doit être déclaré irrecevable et le recours constitutionnel subsidiaire doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. Le recours étant manifestement dépourvu de chances de succès, l'une des conditions pour l'octroi de l'assistance judiciaire n'est pas remplie (art. 64 al. 1 LTF). Il convient dès lors de rejeter la demande d'assistance judiciaire des recourants, sur laquelle il n'était par ailleurs pas nécessaire de se prononcer préalablement au vu des circonstances du cas d'espèce (cf. arrêt 4A_20/2011 du 11 avril 2011 consid. 7.2.2). Les frais judiciaires seront mis solidairement à la charge des recourants, qui succombent (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Les recourants, débiteurs solidaires, verseront par ailleurs une indemnité de dépens réduite à l'intimée pour sa détermination sur la requête d'effet suspensif (art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

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