

# **BGer 4A\_523/2022 vom 9. Mai 2023**

Bundesgericht, 2023-05-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_523\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_523_2022)

FR: TF 4A\_523/2022 du 9 mai 2023

IT: TF 4A\_523/2022 del 9 maggio 2023

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ) par le bailleur, qui a succombé dans ses conclusions en expulsion du locataire ( art. 76 al. 1 LTF ) et dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) rendue sur appel par le Tribunal supérieur du canton de Neuchâtel ( art. 75 LTF ) dans une affaire de droit du bail ( art. 72 al. 1 LTF ), dont la valeur litigieuse dépasse 15'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. a LTF ; cf. ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3), le recours en matière civile est en principe recevable.

### **E. 2**

Saisi d'un recours en matière civile contre une décision rendue en procédure de protection dans les cas clairs, le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Il revoit ainsi librement l'application de l' art. 257 CPC ( art. 95 let. a LTF ; ATF 138 III 728 consid. 3.2, 620 consid. 5), pour autant que le recours soit motivé conformément aux exigences de l' art. 42 al. 2 LTF ( ATF 140 III 115 consid. 2). Toutefois, le Tribunal fédéral n'est lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs ( ATF 135 III 397 consid. 1.4; 134 III 102 consid. 1.1; 133 III 545 consid. 2.2).

### **E. 3**

Lorsque le bailleur introduit une requête d'expulsion du locataire dont il a résilié le bail pour cause de retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires échus au sens de l' art. 257d CO , selon la procédure de protection dans les cas clairs de l' art. 257 CPC , la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l' art. 257d CO qu'aux règles de procédure de l' art. 257 CPC .

#### **E. 3.1**

La réglementation de droit matériel mise en place par le législateur à l' art. 257d CO signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard. Une prolongation du bail est exclue de par la loi ( art. 272a al. 1 let. a CO ). Selon la jurisprudence, la contre-créance invoquée en compensation par le locataire doit donc pouvoir être prouvée sans délai, sous peine de contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais (arrêt 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2). Cette exigence se justifie d'autant plus que le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'a ni le droit de retenir tout ou partie du loyer échu, ni la possibilité de consigner le loyer (arrêt précité, loc. cit.). Cette jurisprudence s'applique également dans le cadre de la procédure de protection dans les cas clairs de l' art. 257 CPC (cf. arrêts 4A\_452/2021 du 4 janvier 2021 consid. 2.2 et 3.4;

4A\_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4).

### **E. 3.2**

La procédure de protection dans les cas clairs de l' art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque ( ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, avec référence au Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6959 ad art. 253; arrêt 4A\_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1).

#### **E. 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 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).

La procédure à suivre est la procédure sommaire des art. 248 ss CPC ( art. 248 let. b CPC ). Elle est régie par la maxime des débats ( art. 55 al. 1 CPC ), sauf dans les deux cas particuliers prévus par l' art. 255 CPC (lequel est réservé par l' art. 55 al. 2 CPC ). Toutefois, dans l'application de cette maxime, il y a lieu de tenir compte des spécificités de la procédure de protection dans les cas clairs ( ATF 144 III 462 consid. 3.2; arrêt 4A\_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1).

#### **E. 3.2.2**

La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

##### **E. 3.2.2.1**

Premièrement, 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 . La preuve n'est pas facilitée: le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (

voller Beweis ) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance (

Glaubhaftmachen ) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (

substanziert und schlüssig ), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable ( ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

##### **E. 3.2.2.2**

Secondement, 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; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois l'arrêt 4A\_185/2017 du 15

juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), 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 ( ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620 ).

### **E. 3.3**

Il appartient au bailleur d'alléguer et de prouver les conditions de l' art. 257d CO (faits générateurs de droit;

rechtserhebende Tatsachen ), conformément aux exigences de l' art. 257 CPC . En effet, si le locataire conteste la résiliation du bail (art. 150 al. 1 in fine et 55 al. 1 CPC), le tribunal devra examiner la question de la validité de celle-ci à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l' art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies. Les conditions de l' art. 257 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle ( ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine; sur la notification de l'avis comminatoire et de la résiliation, cf. arrêt 4A\_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1).

De son côté, le locataire qui oppose des objections ou exceptions doit prouver celles-ci sans délai (faits destructeurs et faits dirimants;

rechtsvernichtende und rechtshindernde Tatsachen ).

### **E. 4**

Sont litigieux en l'espèce l'existence et le montant du solde du décompte de charges pour la période du 1er juillet 2020 au 31 juin 2021, et, partant, la validité de l'avis comminatoire et de la résiliation du bail.

#### **E. 4.1**

L' art. 257d al. 1 CO n'exige pas que la créance de loyer ou de frais accessoires soit incontestée ou judiciairement constatée, mais uniquement qu'elle soit exigible. Le locataire doit disposer de suffisamment de temps entre l'envoi du décompte et l'avis comminatoire pour consulter les pièces justificatives originales, contrôler l'exactitude du décompte, respectivement effectuer le paiement requis ( ATF 140 III 591 consid. 3.2).

Lorsqu'il est mis en demeure, le locataire qui estime la créance infondée doit décider s'il veut s'exécuter ou s'il refuse de le faire, auquel cas il prend le risque que la créance du bailleur se révèle finalement bien fondée et s'expose ainsi à une éventuelle résiliation du bail ( ATF 140 III 591 consid. 3.2). Quant au bailleur qui résilie le bail en sachant que le locataire conteste le décompte, il prend le risque que la procédure en contestation de la résiliation de l' art. 257d CO soit prolongée en raison du conflit relatif aux frais accessoires ( ATF 140 III 591 consid. 3.2). S'il a déposé une requête d'expulsion du locataire selon la procédure de l' art. 257 CPC , il court le risque de voir sa requête déclarée irrecevable, faute de pouvoir établir sans retard et par titres le montant de frais accessoires qui lui est encore dû (cf. consid. 3.2.2.1 ci-dessus). Cette situation est inhérente au fait que la créance litigieuse n'a pas été convenue à l'avance, contrairement au loyer ou à l'acompte concernant les frais accessoires ( ATF 140 III 591 consid. 3.2).

Conformément à l' art. 8 CC , il appartient au bailleur d'alléguer et de prouver l'existence et le montant de sa créance. Le locataire qui conteste le montant qui lui est réclamé n'est pas tenu de motiver sa contestation. Ce n'est que dans des cas exceptionnels que la partie qui n'est pas chargée du fardeau de la preuve ne peut pas se borner à contester les faits allégués et doit collaborer à l'administration des preuves ( ATF 115 II 1 consid. 4; arrêt 4A\_120/2017 du 11 juin 2018 consid. 9.1).

#### **E. 4.2**

Dans son appréciation, la cour cantonale n'a pas suivi le premier juge, qui avait considéré que le dossier ne contenait pas d'indices selon lesquels les montants facturés seraient faux ou manifestement exagérés. Elle a exposé que le locataire a contesté devoir le moindre solde de charges au bailleur et le bien-fondé des factures fournies, notamment la consommation d'eau et de mazout. Elle a encore retenu que le bailleur, en réponse à cette contestation, n'a pas fourni d'argument relatif à la contestation par le locataire du décompte de charges litigieux et des décomptes précédents. Enfin la cour cantonale a retenu que tandis que le bailleur réclamait au locataire un solde de 627 fr. 15, le locataire avait pour sa part intenté contre le bailleur une procédure tendant à obtenir le remboursement de près de 10'000 fr. qu'il estime avoir payés en trop au titre d'avances de charges depuis 2016.

La cour cantonale a exposé que le bailleur devait alléguer et démontrer pour quelles raisons il était clair que les griefs formulés par le locataire contre le bailleur étaient sans pertinence, et qu'on ne pouvait se contenter de la simple vraisemblance comme l'avait fait le premier juge.

Enfin la cour cantonale a considéré que, s'agissant d'un décompte de charges, les acomptes ne sont pas systématiquement insuffisants pour couvrir les charges, et que cela n'était pas évident vu la nature et le contenu des objections du locataire. En comparant le décompte de charges établi en 2021 à celui pour la période du 1

er juillet 2021 au 30 juin 2022, la cour cantonale relève que le second fait état, après déduction des acomptes versés et du montant réclamé en 2021, de 627 fr. 15, d'un solde en faveur du locataire de 57 fr. 10. Ainsi pour la seconde période jusqu'à l'été 2022, le solde complet en faveur du locataire s'élevait à 684 fr. 25. La cour cantonale en conclut que l'existence d'un solde de charges et son montant ne sont pas clairs.

#### **E. 4.3**

Le recourant ne s'en prend pas à cette motivation. S'il a certes allégué les postes de son décompte, sa critique consiste à reprocher au locataire une inconsistance de sa contestation du décompte allégué, qu'il qualifie de "défense de façade sans début de justification crédible". C'est toutefois à la partie chargée du fardeau de la preuve, en l'occurrence le bailleur requérant l'expulsion, d'alléguer et prouver le solde dû, dont dépend la validité de la résiliation, alors que le requis peut se contenter de contester l'allégué. Le requérant doit alors produire les pièces nécessaires à en apporter la preuve. Il importe peu que, à réception de l'avis comminatoire, le locataire ait eu le temps de consulter les pièces justificatives originales et d'en contrôler l'exactitude. Dès lors que le locataire a contesté la validité du congé dans la procédure d'expulsion, qu'il remet en cause le montant du solde dû, il appartient au demandeur de l'établir et le juge doit s'en convaincre au degré de la certitude pour pouvoir, si les autres conditions sont remplies, prononcer l'expulsion.

En tant que le recourant se plaint de violation par la cour cantonale de la maxime des débats, au motif de l'absence d'allégation de l'objection de compensation, son grief est sans influence sur l'appréciation topique sus-exposée. Quant à la question de savoir si le bailleur savait que le locataire avait introduit une action en contestation du congé devant la commission de conciliation lorsque lui-même a déposé sa requête d'expulsion, elle est comme le recourant le soutient, sans pertinence.

Au vu de ce qui précède, le recours doit donc être rejeté pour ce motif, sans qu'il soit besoin de se pencher sur le motif tiré de l'annulation du congé pour violation des règles de la bonne foi ( art. 271 CO ), que la cour cantonale a traité "par souci d'exhaustivité".

#### **E. 5**

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté. Le bailleur recourant qui succombe, prendra à sa charge les frais de la procédure et versera une indemnité de dépens au locataire intimé (art. 66 al. 1 et 68 al. 1-2 LTF).

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