

VD_FINDINFO HC / 2022 / 367 vom 4. Mai 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-05-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2022___367

FR: VD_FINDINFO HC / 2022 / 367 du 4 mai 2022

IT: VD_FINDINFO HC / 2022 / 367 del 4 maggio 2022

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR, ADMISSION DE LA DEMANDE, CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, PRINCIPE DE LA BONNE FOI | 257d CO, 257 CPC (CH), 52 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimale 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. 1.2.2.3 ; CACI 22 janvier 2019/29 consid. 1.1). Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

E. 1.2

Dans le cas présent, s'agissant d'une décision finale dans une cause dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte. Interjeté en temps utile, par acte écrit et motivé, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi en principe exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; cf. CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a ; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise CPC, Lausanne 2018, n. 1.11.12 ad art. 317 CPC).

E. 3.1

L'appelant fait valoir que l'état de fait ainsi que la situation juridique ne sont pas clairs. Il soutient avoir invoqué la compensation dans le délai comminatoire en se référant à la procédure ayant trait à la constatation des défauts de la chose louée d'ores et déjà pendante devant la Commission de conciliation. Il ajoute que ses prétentions ne seraient pas dénuées de succès au vu de la proposition de jugement faite par cette autorité, toutefois refusée par les intimés. L'appelant soutient en outre qu'il a contesté le non-paiement du loyer de bonne foi en se fiant à la bonne exécution de la consignation par la banque et que dite consignation a été invoquée dans le délai comminatoire, ce que les bailleurs n'ont pas contesté et qui l'a amené à croire de bonne foi qu'il avait valablement consigné son loyer.

E. 3.2.1

Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après la 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'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées). Si en revanche l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat/Stastny, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (cf. ATF 141 III 262 consid. 3). Une telle action présuppose toutefois que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal saisi de la requête d'expulsion doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable – une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO (cf. art. 272 al. 1 let. a CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 141 III 262 loc. cit. ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.3 ; TF 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.3). Un congé nul est un congé affecté d'un vice grave qui le prive d'emblée de tout effet juridique. La nullité doit être prévue dans une disposition légale ou découler de son sens et de son but. Elle peut être invoquée en tout temps, sauf abus de droit ; elle doit être constatée d'office par l'autorité de conciliation ou par le juge, à n'importe quel stade de la procédure, y compris lors de la procédure d'expulsion (Lachat, op. cit., p. 86 n. 1.8 et pp. 949-950 nn. 2.2 et 2.3 et les références citées ; Bohnet/Dietschy-Martenet, in Bohnet et al. [édit.], *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme*, 2 e éd., Bâle 2017, n. 20 ad art. 266a CO et les références citées). La jurisprudence admet que le congé donné en application de l'art. 257d CO puisse, à titre exceptionnel, être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO et, partant, être annulable. La notion de bonne foi doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas

mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (ATF 140 III 591 consid. 1 ; TF 4A_550/2020, déjà cité, consid. 8.2 et les références citées). L'annulation du congé doit donc rester une *ultima ratio* dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (Lachat, op. cit., p. 881 note infrapaginale 109, qui indique que « de fait, les situations où le congé n'est pas inefficace mais annulable sont très rares »). L'annulation entre en considération notamment lorsque l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps (ATF 120 II 31 ; TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, SJ 2014 I 105, spéc. p. 107 ; TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7). Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et les références citées ; TF 4A_436/2018, loc. cit. ; TF 4A_571/2018 du 14 janvier 2019 consid. 9).

E. 3.2.2

Conformément à l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). La protection par la voie du cas clair permet au demandeur, si la situation de fait et de droit n'est pas équivoque, d'obtenir rapidement une décision ayant autorité de chose jugée et exécutoire. Partant, si la protection dans les cas clairs est accordée, elle aboutit à un jugement définitif et entré en force au sens matériel, qui empêche que l'affaire soit rejugée en raison du principe *res iudicata* (ATF 138 III 620 consid. 5). La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente. En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal, lorsque celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 4.1 ad art. 257 CPC). Selon la jurisprudence, 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 doit être rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (*substanziiert und schlüssig*), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure pour les cas clairs est exclue et la requête irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). 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_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1 ; TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1). Dans les contestations du droit de bail relatives à la protection contre les congés, soumises à la procédure simplifiée, les faits doivent être établis d'office dans le cadre de la maxime inquisitoire sociale (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC). Afin que le but poursuivi par ces dispositions ne soit pas détourné par la protection en cas clair, celle-ci ne doit être accordée que lorsqu'il n'existe aucun doute sur le caractère complet de l'état de fait, qu'en particulier le juge n'avait pas à exercer son devoir d'interpellation et que le congé apparaît clairement justifié sur cette base (ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 ; TF 4A_609/2020 du 26 mars 2021 consid. 4 ; TF 4A_440/2016 du 24 octobre 2016 consid.

5.2.2 ; TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.2, non publié à l'ATF 141 III 262 ; TF 4A_265/2013 du 8 juillet 2013 consid. 6 ; TF 4A_7/2012 du 3 avril 2012 consid. 2.5, RSPC 2012 p. 387 ; Colombini, op. cit., n. 5.5 ad art. 257 CPC).

E. 3.2.3

Le devoir d'agir de bonne foi de l'art. 52 CPC est une concrétisation en procédure judiciaire du droit à un procès équitable et du principe qui en découle de l'égalité des armes, reposant sur l'art. 29 al. 1 Cst. (TF 4A_267/2014 du 8 octobre 2014 con sid. 4.1, RSPC 2015 p. 112). Le principe d'agir en procédure conformément aux règles de la bonne foi s'adresse à tous les participants au procès, parties et juge. Il leur impose d'agir de bonne foi et, partant, de ne pas commettre d'abus de droit (TF 5A_18/2020 du 23 novembre 2020 consid. 3.1.3 ; TF 5A_570/2017 du 27 août 2018 consid. 6.1, RSPC 2019 p. 160 ; TF 4A_590/2016 du 26 janvier 2017 consid. 2.1, RSPC 2017 p. 204 ; TF 4A_267/2014 du 8 octobre 2014 consid. 4.1, RSPC 2015 p. 112). Sont prohibés les comportements qui, objectivement, violent les règles d'éthique généralement reconnues et qui procèdent d'une volonté de détourner de leur but les institutions de procédure. Pour être qualifié d'abusif, l'exercice d'un droit doit aller à l'encontre du but de la disposition légale qui le consacre, de telle sorte que l'écart entre le droit exercé et l'intérêt qu'il est censé protéger soit manifeste (Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR CPC], Bâle 2019, n. 24 et 26 ad art. 52 CPC).

E. 3.3

En l'occurrence, le loyer du mois de juillet 2021 a été consigné le 25 juin 2021, ce que les intimés ne contestent pas puisque cela ressort de leur requête d'expulsion du 9 novembre 2021. Les parties ont par la suite été citées à comparaître à l'audience de conciliation devant la commission de conciliation dès le 21 juillet 2021, en raison des défauts invoqués par le locataire qui ont donné lieu à la consignation. Le locataire, à la suite de la réception de l'avis comminatoire du 10 août 2021, a réagi par courrier recommandé du 16 août suivant en invoquant avoir consigné les loyers et en offrant la preuve de l'ouverture d'un compte de consignation à cet effet – toutefois sans se rendre compte que cela ne prouvait pas le versement du loyer de mois d'août sur ce compte, auquel la L. _____ n'avait pas procédé. Cette communication doit être considérée comme une déclaration de compensation implicite du loyer dû pour le mois d'août 2021 avec le loyer que l'appelant croyait de bonne foi avoir consigné. Dès lors, à réception de cette communication du 16 août 2021, il n'apparaît pas conforme à la bonne foi que les bailleurs attendent le 14 septembre suivant, soit un mois plus tard, pour annoncer la résiliation du bail, sans tenter auparavant de dissiper le malentendu ni rendre attentif le locataire au problème survenu avec la consignation. En effet, se sachant partie à une procédure ayant trait aux défauts de la chose louée dans le cadre de laquelle un premier loyer avait été valablement consigné, ce dont ils étaient au courant, les intimés ne pouvaient rester silencieux lorsque, après l'avis comminatoire, ils ont reçu une communication du locataire faisant valoir avoir valablement consigné des loyers subséquents alors qu'ils savaient que tel n'était pas le cas. En ne dissipant pas cette erreur à un stade qui aurait permis au locataire de verser l'arriéré dans le délai comminatoire et en envoyant près d'un mois plus tard la résiliation du bail pour défaut de paiement, la partie bailleuse apparaît avoir abusé de cette dernière institution au détriment du locataire qui pensait avoir utilisé valablement les droits à sa disposition fondés sur l'art. 259g CO. La question de la bonne ou mauvaise foi des intimés mérite d'être instruite, de sorte que le cas d'espèce ne peut être considéré comme clair.

E. 4.1

Au vu de ce qui précède, l'appel est admis et il est statué à nouveau en ce sens que la requête en cas clair du 9 novembre 2021 déposée par les intimés à l'encontre de l'appelant est déclarée irrecevable.

E. 4.2

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). En l'occurrence, les intimés succombent entièrement, de sorte que les frais judiciaires de première instance, par 360 fr., seront mis à leur charge, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il ne sera en outre pas alloué de dépens, l'appelant ayant procédé seul en première instance. Vu l'issue de la procédure, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Ils restitueront en conséquence à l'appelant l'avance de frais de 100 fr. fournie par celui-ci. Les intimés devront en outre verser à l'appelant de pleins dépens de deuxième instance, évalués à 700 fr. (art. 3 al. 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), dès lors que l'intéressé était assisté d'un avocat en procédure d'appel.

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