

# VD\_FINDINFO HC / 2022 / 637 vom 19. August 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-08-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2022\\_\\_\\_637](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2022___637)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2022 / 637 du 19 août 2022

IT: VD\_FINDINFO HC / 2022 / 637 del 19 agosto 2022

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR, REJET DE LA DEMANDE | 257d CO, 257 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1.1

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 [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). En procédure de protection des cas clairs (art. 257 CPC), lorsque le litige porte uniquement sur la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond au retard dans la restitution de l'objet loué causé par le recours à la procédure sommaire d'expulsion, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235). Lorsque – comme en l'espèce – la validité du congé est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), en principe pendant trois ans lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitation (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2, JT 2019 II 235). Lorsque 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 dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

### E. 1.2

En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 1'088 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé en temps utile par des parties qui y ont un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable.

### E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, 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, SJ 2013 I 129 ; CACI 31 août 2021/422 consid. 2).

### **E. 3.1**

et 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 in fine ).

### **E. 3.2.1**

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3 ; CACI 26 mars 2021/145 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. 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. 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. En règle générale (cf. toutefois TF 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les réf. 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. Un cas clair ne doit pas être nié du seul fait qu'un contrat doit être interprété selon le principe de la confiance. Lorsque le contenu du contrat peut être déterminé, selon le principe de la confiance, de manière claire et univoque, il est admissible de retenir l'existence d'un cas clair (TF 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les réf. citées). Si le juge parvient à la conclusion que les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 p. 623 en haut). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (sur le tout : ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les réf. citées).

### **E. 3.2.2**

Une requête en expulsion d'un locataire 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). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), 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, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, 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 aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art.

257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid.).

### **E. 3.2.3**

Aux termes de l'art. 257d 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 (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). 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'alinéa 2 de cette disposition légale, 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 réf. 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). Il incombe à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée de prouver cette exécution, notamment par paiement (ATF 130 III 321 consid. 3.1 ; ATF 128 III 271 consid. 2a/aa, JdT 2003 I 606 ; TF 4A\_41/2011 du 27 avril 2011 consid. 2.1.1 ; CACI

### **E. 3.2.4**

Dans le cas où le bailleur, dans sa sommation, ordonne au locataire de verser l'arriéré de loyer sur un compte de chèque postal avec un bulletin de versement annexé, il suffit que le paiement soit effectué au bureau de poste sur le compte indiqué avant l'échéance pour que le délai de paiement soit tenu pour respecté (ATF 124 III 145 consid. 2, JT 2000 I 220 ; voir également TF 4P.217/2002 du 19 décembre 2002 consid. 2.4).

### **E. 3.2.5**

La jurisprudence admet toutefois que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO puisse, à titre très exceptionnel, être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO et être partant annulable. La notion 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 du 29 avril 2021 consid. 8.2 et les réf. citées). L'annulation du congé doit rester une *ultima ratio* dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; Lachat, op. cit. , p. 881, note de bas de page n. 109 qui indique que « de fait, les situations où le congé n'est pas inefficace mais annulable sont "très rares" »). Elle entre en considération notamment lorsque le bailleur réclame au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'est pas certain du montant effectivement dû et invite son locataire à vérifier le montant réclamé ; il contrevient aux règles de la bonne foi s'il maintient cette menace après avoir réduit sensiblement ses prétentions à la suite d'une contestation du locataire relative au montant réclamé (ATF 120 II 31 consid. 4b ; TF 4A\_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1) ; ou encore, 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 ; ou enfin, le bailleur ne

résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et les réf. citées ; TF 4A\_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2 ; TF 4A\_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 ; TF 4A\_571/2018 du 14 janvier 2019 consid. 9). S'agissant du caractère insignifiant mentionné ci-dessus, le Tribunal fédéral l'a nié en présence d'un arriéré de loyer de 286 fr. ou d'un solde de frais accessoires de 164 fr. 65 (Lachat, op. cit., p. 881, note de bas de page n. 112 et les réf. citées).

### **E. 3.3.1**

Les appelants font valoir qu'en effectuant le versement des loyers dus le 11 février 2022 auprès de la poste dans le délai comminatoire, au moyen d'un bulletin de versement complété à la main, ils se seraient valablement acquittés du loyer. Dans le cadre d'une procédure sommaire, il ne pourrait leur être reproché d'avoir utilisé un bulletin de versement rempli manuellement plutôt que d'avoir fait usage du bulletin annexé à l'avis comminatoire. Le fait d'avoir utilisé un tel bulletin plutôt que le bulletin annexé exclurait du reste de considérer la situation juridique comme claire. L'intimée serait en outre seule responsable du fait que la banque, agissant comme son auxiliaire ou son représentant, ait rejeté le paiement du 11 février 2022 et devrait dès lors en assumer les conséquences. Même à considérer que la procédure de cas clairs serait applicable, le paiement du 11 février 2022 présenterait toutes les apparences d'un paiement intervenu en temps utile, conduisant au rejet de la requête du 24 avril 2022 de l'intimée. Les appelants critiquent encore l'ordonnance entreprise concernant la seconde tentative de paiement du 3 mars 2022. Ils allèguent que ce paiement ne serait pas intervenu plus de dix jours après l'annonce par la poste de l'échec du premier versement, mais seulement une semaine après la réception du courrier du 18 février 2022. Ils seraient en outre protégés dans leur bonne foi, dès lors que l'impossibilité de créditer le versement relèverait de la banque de l'intimée, leur versement ayant été exécuté par la poste. Ces circonstances rendraient également la cause complexe en fait et en droit, empêchant l'application de l'art. 257 CPC. Le congé serait au demeurant nul, subsidiairement annulable.

### **E. 3.3.2**

En l'occurrence, les appelants se prévalent à tort de l'ATF 124 III 145 et du fait qu'ils auraient payé en temps utile en effectuant le versement le 11 février 2022 au moyen d'un bulletin de versement rempli à la main. Ce qu'ils ne disent pas, et qui est pourtant l'élément essentiel en l'espèce, c'est qu'ils ont payé le montant de 2'176 fr. au mauvais destinataire, faute qui leur est entièrement imputable. En effet, le bulletin joint à l'avis comminatoire prévoyait un versement en faveur de la société P.\_\_\_\_\_, représentante de l'intimée, alors que les appelants ont indiqué B.\_\_\_\_\_ comme destinataire du versement dans le bulletin rempli manuellement. Leur versement ne pouvait donc pas intervenir auprès du bon destinataire, empêchant de ce fait même l'extinction de leur obligation. C'est également ce qui est arrivé en octobre 2021, le versement des appelants ayant été rejeté selon le décompte produit par l'intimée, le bulletin de versement rempli à la main mentionnant de manière erronée comme destinataire B.\_\_\_\_\_. Au contraire, lors du versement du 3 mars 2022 au moyen du bulletin de versement annexé à l'avis comminatoire, le paiement a pu intervenir car il a été adressé au bon destinataire. A suivre les appelants, il suffirait aux locataires de remplir un bulletin de versement de manière lacunaire ou erronée, volontairement ou non, pour considérer qu'ils ont satisfait à leurs obligations, ce qui n'est pas soutenable. L'ATF 124 III 145 précise expressément que le paiement au moyen d'un

bulletin de versement doit intervenir sur le compte indiqué (consid. 3.2.4 supra ). Par ailleurs, la mention du mauvais destinataire ressort clairement des pièces au dossier, de sorte qu'il n'y a aucune complexité qui découlerait des faits. Au contraire, le cas est clair, le paiement n'ayant pas été effectué au bon destinataire dans le délai comminatoire. Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'examiner les autres griefs des appelants, relatifs notamment au délai écoulé entre la prise de connaissance du courrier de la poste du 18 février 2022 et le paiement du 3 mars 2022, ceux-ci n'étant pas pertinents, faute d'avoir prouvé le paiement du montant de 2'176 fr. à la société P.\_\_\_\_\_ dans le délai imparti. La situation est ainsi claire sur le plan juridique également. Les appelants n'invoquent pas non plus de circonstances exceptionnelles (consid. 3.2.5 supra ), de sorte que l'expulsion doit être confirmée.

#### **E. 4**

août 2022/396).

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

Partant, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté (art. 312 al. 1 in fine CPC) et l'ordonnance entreprise confirmée. Le terme de l'expulsion étant désormais échu, la cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

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

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à procéder (art. 312 al. 1 in fine CPC).

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