

VD_FINDINFO HC / 2024 / 643 vom 6. September 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-09-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___643

FR: VD_FINDINFO HC / 2024 / 643 du 6 septembre 2024

IT: VD_FINDINFO HC / 2024 / 643 del 6 settembre 2024

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR, REJET DE LA DEMANDE | 257d CO

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.

E. 1.2

Compte tenu d'un loyer mensuel de 1'483 fr. 20, 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

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. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office, conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019

consid. 3.4).

E. 2.2

A l'appui de son écriture, l'intimé a produit deux pièces qui sont postérieures à l'ordonnance entreprise (courrier de mise en demeure adressé aux appelants le 4 juillet 2024 et un échange Whatsapp envoyé par l'appelant à l'intimé le 17 juin 2024). Dans la mesure où ces pièces ne sont pas pertinentes pour les considérants qui suivent, la question de leur recevabilité peut demeurer ouverte.

E. 3.1

Les appelants font tout d'abord valoir que les conditions de résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ne seraient pas remplies. Ils invoquent que le loyer de janvier 2024 n'aurait pas été échu et que l'avis comminatoire adressé par l'intimé serait inefficace car il ne respecterait pas le délai de trente jours. Les appelants ajoutent que la situation factuelle et juridique ne pourrait être établie de façon immédiate, de sorte que la situation juridique ne serait pas claire.

E. 3.2.1

La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2). 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 l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

E. 3.2.2

La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives. 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. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes 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 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1).
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 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1 et 728 consid. 3.3). 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 un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

E. 3.2.3

En cas de résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ou de frais accessoires échus (par quoi il faut entendre les acomptes provisionnels ou les montants forfaitaires convenus) au sens de l'art. 257d CO, le bailleur peut requérir, par la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, aussi bien l'expulsion du locataire (art. 267 al. 1 CO) que le paiement de créances pécuniaires (TF 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4). 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 règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, 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. En ce qui concerne l'expulsion du locataire, c'est-à-dire la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 CO), le bailleur doit alléguer et prouver, conformément à l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit). L'expulsion du locataire présuppose 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 ; TF 4A_234/2022 précité consid. 4.1). La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement imparti au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1 ; CACI 31 octobre 2019/582 ; cf. CREC I 25 mars 2010/151). Il appartient, en revanche, au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs, en invoquant des objections ou des exceptions, comme l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-crédance (TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1).

E. 3.3

En l'espèce, l'avis comminatoire adressé le 8 janvier 2024 par l'intimé aux appelants, à chacun séparément, indiquait que ceux-ci avaient un délai de trente jours pour payer le montant de 1'483 fr. 20 pour le loyer échu de janvier 2024, faute de quoi le bail serait résilié. Les appelants ont versé un montant de 1'440 fr., soit l'ancien loyer avant l'augmentation, le 31 janvier 2024. Le solde de 43 fr. 20 n'a été payé que le 6 mars 2024, soit largement après l'échéance du délai comminatoire de trente jours, étant précisé que le pli du 8 janvier 2024 a été reçu le 11 janvier 2024 par l'appelante et que le délai de garde est venu à échéance le 17 janvier 2024 pour l'appelant qui n'a pas retiré le courrier. Les parties ont par ailleurs reçu la résiliation du bail le 21 février 2024 pour l'appelante et le lendemain pour l'appelant. Dans ces conditions, les appelants invoquent à tort que le délai comminatoire de trente jours n'aurait pas été échu au moment de la réception de la résiliation du bail (cf. CACI 10 avril 2024/156 consid. 5.2 et les arrêts cités). S'agissant de l'argument des appelants selon lequel la situation juridique ne serait pas claire, il est uniquement fondé sur le fait que le loyer de janvier 2024 n'aurait pas été échu et que l'avis comminatoire adressé par l'intimé serait inefficace car il ne respecterait pas le délai de trente jours. Or, comme on l'a vu ci-dessus, les appelants ne peuvent être suivis dans leur

raisonnement. Le cas est clair dans la mesure où les appelants n'ont pas versé l'entier du loyer de janvier 2024 de 1'483 fr. 20 dans le délai comminatoire, alors qu'ils avaient reçu une mise en demeure en bonne et due forme pour le paiement dudit loyer, faisant état de la somme à verser. L'allégation selon laquelle un accord aurait été conclu avec l'intimé pour retarder le paiement du loyer sera examiné ci-après (consid. 4.3 infra), étant d'ores et déjà relevé qu'aucun élément ne vient étayer cette affirmation. Par conséquent, les arguments invoqués à l'appui d'une violation de l'art. 257 CPC ne sont pas non plus fondés. Les griefs des appelants tombent dès lors à faux.

E. 4.1

Les appelants font ensuite valoir que le congé serait annulable. Le montant impayé serait insignifiant selon eux. Au sujet de la question du règlement ponctuel de leur loyer, ils invoquent qu'il y aurait eu un accord entre eux et le bailleur, selon lequel ils pouvaient verser leur loyer à la fin du mois.

E. 4.2.1

Selon la jurisprudence récente de la CACI (26 mars 2024/140, JT 2024 III 39), le juge de l'expulsion, donc également le juge de l'appel, examine à titre préjudiciel si le congé est valable, lorsque cette question est litigieuse. Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et peut 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 a 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 et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

E. 4.2.2

La jurisprudence admet 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 et al., *op. cit.*, n. 2.3.6 note de bas de page n. 109 p. 881, qui indique que « de fait, les situations où le congé n'est pas inefficace mais annulable sont "très rares" »). Tel peut être le cas (congé annulable, et non inefficace) 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. 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). Les conditions d'application de cette jurisprudence sont très strictes. Le Tribunal fédéral a ainsi considéré que payer l'arriéré trois jours après l'échéance du délai n'était pas un « retard négligeable », d'autant que le locataire avait déjà été en retard pour le paiement du mois précédent (TF 4A_260/2015 du 4 avril 2015 consid. 3). Le caractère insignifiant se détermine en tant que tel, et non pas par rapport au loyer mensuel ou par rapport au montant déjà versé à titre de loyer depuis le début du bail. Il se détermine en

autre objectivement, et non par rapport à la situation subjective des parties (ATF 140 III 591 consid. 2). Il a été jugé qu'un montant de 286 fr. ne peut pas être qualifié d'insignifiant, comme le seraient, par exemple, des intérêts dus sur un terme arriéré (même arrêt, loc. cit. ; ATF 120 II 31 consid. 4b p. 33) ; de même, le montant de 164 fr. 65 n'est pas insignifiant (ATF 120 III 591 précité, loc. cit.). De manière générale, le Tribunal fédéral, toujours dans le même arrêt, a considéré que « il y a lieu d'en rester à une notion très restrictive. Car dès le moment où un montant est considéré comme insignifiant, le locataire peut décider de ne pas le payer sans risquer un congé et donc spéculer sur le fait que le bailleur renoncera peut-être à entreprendre des démarches qui lui coûteraient plus en temps et en frais que ne lui rapporterait l'encaissement du montant impayé (cf. Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4 e éd. 2009, n. 2391). Offrir une telle opportunité n'est pas compatible avec le but de la procédure de l'art. 257d CO, qui doit permettre au bailleur d'obtenir rapidement et sans complications particulières le paiement de la totalité du loyer et des charges, ou alors de mettre immédiatement fin au contrat » (ATF 140 III 591 précité, loc. cit.).

E. 4.3

En l'espèce, il est constant que l'entier de l'arriéré n'a pas été versé à temps, de sorte qu'en principe, le congé est valable. S'agissant de la qualification du montant de 43 fr. 20, à lire la jurisprudence précitée du Tribunal fédéral, on ne saurait considérer ce montant comme insignifiant, dès lors que pour le Tribunal fédéral, il doit apparemment s'agir d'un montant en centimes ou de quelques francs au maximum. On pourrait toutefois hésiter, dans la mesure où ce montant représentait la seule augmentation de loyer en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2024. On pourrait en effet considérer que l'arriéré résultait d'une simple erreur des appelants, et que dans ces conditions, résilier le bail relevait d'un abus de droit. Quoi qu'il en soit, la question peut demeurer ouverte, la jurisprudence précitée n'étant censée s'appliquer, selon le Tribunal fédéral, que lorsque le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps. Or, comme l'a relevé le premier juge, les appelants payaient en l'espèce leur loyer presque systématiquement en retard. Entre juin 2022 et décembre 2023, ils se sont vu notifier sept mises en demeure pour ce motif. A ce sujet, les appelants font valoir que ce retard n'en était pas un, car un accord avait été passé avec le bailleur pour retarder l'échéance du loyer. Rien de tel ne ressort du dossier toutefois, et ces allégations sont d'ailleurs nouvelles. Il ressort au contraire des courriers de mise en demeure adressés par l'intimé qu'il avait même demandé aux appelants au mois de septembre 2022 que les loyers soient versés trimestriellement. Les griefs des appelants doivent par conséquent être rejetés.

E. 5.1

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance 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. 5.2

Les appelants ont requis l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel et ont été dispensés de l'avance de frais par courrier du 28 juin 2024. Cela étant, au vu du dossier, l'appel était d'emblée dénué de chances de succès. En effet, malgré la jurisprudence claire et constante du Tribunal fédéral rappelée ci-dessus concernant les conditions empêchant l'expulsion des locataires en cas d'un retard relatif à un montant insignifiant, les appelants ont déposé un appel, sans attaquer le raisonnement du premier juge sur ce point, ce qui ne pouvait conduire qu'au rejet de l'appel. Une personne raisonnable plaidant à ses propres

frais aurait renoncé à former appel. Partant, la requête d'assistance judiciaire des appelants doit être rejetée (art. 117 let. b CPC).

E. 5.3

Les frais judiciaires de la procédure d'appel, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Les appelants, solidairement entre eux, verseront à l'intimé des dépens de deuxième instance à hauteur de 600 fr. (art. 7 et 20 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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