

VD_FINDINFO HC / 2024 / 688 vom 6. September 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-09-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___688

FR: VD_FINDINFO HC / 2024 / 688 du 6 septembre 2024

IT: VD_FINDINFO HC / 2024 / 688 del 6 settembre 2024

Regeste

DEMEURE DU DÉBITEUR, BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE, PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ, TERME COMMUNICATOIRE, CAS CLAIR, ABUS DE DROIT, DOL{VICE DU CONSENTEMENT}, FORME AUTHENTIQUE | 257d CO, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est ouvert, dans les affaires patrimoniales, contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). En cas de litige portant sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection des cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par l'appel à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois ; lorsque la validité de la résiliation est contestée, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum 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. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 1). En procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clairs (art. 248 let. b CPC), l'acte doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC) auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

E. 1.2

En l'espèce, écrit, motivé et déposé en temps utile par une partie ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. au vu du loyer litigieux, l'appel est recevable.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour 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 peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (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). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se

limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

E. 2.2.1

La nature particulière de la procédure sommaire en protection des 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 exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5). L'art. 317 al. 1 CPC s'applique toutefois pleinement au locataire qui a été attrait en première instance, par la requête en cas clair du bailleur (cf. TF 4A_470/2022 précité consid. 4.1).

E. 2.2.2

En l'espèce, la pièce nouvelle produite par l'appelante, consistant en une requête de prolongation de bail datée du 10 mai 2024, constitue un vrai nova dès lors que postérieure à la clôture d'instruction menée à l'audience du 16 avril 2024, elle ne pouvait la produire à cette audience malgré tout sa diligence. La pièce est donc recevable.

E. 3

En substance, l'appelante prétend que la procédure en protection des cas clairs de l'art. 257 CPC ne serait pas applicable. Le contrat conclu entre les parties ne serait pas valable, l'appelante ayant été victime de dol (art. 28 CO), subsidiairement d'une erreur essentielle (art. 23 et 24 CO) et, dans tous les cas, de vice du consentement. Le loyer fixé sur la base d'un contrat entaché d'un tel vice serait nul, de sorte qu'elle ne serait pas tenue de le payer, ni ne pourrait être mise valablement en demeure de le payer, ni être expulsée de son logement faute de paiement des arriérés de ce loyer dans le délai comminatoire, en application de l'art. 257d CO.

E. 3.1

La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est 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 (« voller Beweis ») des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève 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 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). 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).

E. 3.2

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 (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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). 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 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 impartit 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_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1). 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 et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879). Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 140 III 244 consid. 5.1 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.3, JdT 2012 II 108, SJ 2011 I 293 ; Lachat, *op. cit.*, n. 2.2.4 p. 875 et les réf. citées ; Wessner, *Droit du bail à loyer et à ferme*, Commentaire pratique, 2^e éd., Bâle 2017, n. 21 ad art. 257d CO et les réf. citées). 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, JdT 2005 I 618, SJ 2005 I 514 ; ATF 128 III 271 consid. 2a/aa, JdT 2003 I 606 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.4 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1 consid. 3.2.4 ; CACI 4 août 2022/396).

E. 3.3

En l'espèce, l'appelante ne conteste pas le respect par la première juge des règles précitées concernant la mise en demeure en lien avec les arriérés de loyer. Elle s'oppose en revanche

à leur application, dès lors qu'elle conteste la validité du contrat de bail.

E. 4.1

Dans un premier moyen, l'appelante invoque divers éléments de fait présentés dans ses déterminations que la première juge aurait omis de retenir. Ces faits seraient pertinents pour établir que le contrat de bail conclu avec les intimés serait entaché de vices de consentement, notamment sur l'élément essentiel qu'est le loyer. La procédure en protection des cas clairs ne serait donc pas applicable. A cet égard, il y a lieu de relever que l'état de fait peut et doit se limiter aux questions concernant la procédure en cas clair et que les allégations de parties ne sont retenues que pour autant qu'elles soient prouvées par pièces et qu'elles aient un intérêt pour l'appréciation de la cause, l'état de fait devant pouvoir être immédiatement prouvé sur la base des moyens de preuve disponibles (cf. supra consid. 3.1). En l'occurrence, la juge de paix a retenu les éléments de fait relatifs à une éventuelle invalidation du contrat de bail. Elle s'est référée en particulier au contenu de la lettre du 12 avril 2024 par laquelle l'appelante avait déclaré invalider partiellement le contrat pour dol, subsidiairement erreur, et par laquelle l'appelante avait réitéré les graves défauts de la chose louée, en précisant que si elle en avait eu connaissance, elle n'aurait jamais conclu le contrat litigieux. Ces faits ont d'ailleurs été repris dans l'état de fait sous lettre C chiffre 5 supra . Dès lors que la première juge a tenu compte des faits pertinents pour apprécier l'existence d'une éventuelle exception ou objection susceptible de mettre en échec la recevabilité de la procédure en protection des cas clairs, il n'y a pas lieu de compléter l'état de fait.

E. 4.2

Dans un deuxième moyen, l'appelante conteste avoir ratifié le contrat de bail et maintient s'être prévalu d'un vice du consentement dès qu'elle aurait appris, dans le courant du mois d'octobre, que la clause d'option d'achat devait revêtir la forme authentique. En signalant les défauts, elle n'aurait pas ratifié le contrat, ni renoncé à se prévaloir d'un vice du consentement, puisqu'elle n'a pas payé les loyers subséquents, ni consigné les loyers. En l'espèce, l'appelante a signé le bail à loyer le 13 juillet 2023, a payé le premier trimestre et a demandé la réparation de certains défauts, le 17 octobre 2023, sous peine de ne pas payer le prochain trimestre. Ce courrier du 17 octobre 2023 a fait suite à trois courriels de rappels concernant la garantie de loyer, toujours impayée à ce jour. Faute de paiement dans le délai de mise en demeure imparté par courrier du 19 octobre 2023, les intimés ont résilié le contrat de bail pour le 31 décembre 2023. Toutefois, le 31 décembre 2023, les intimés n'ont pas pu entrer dans leur chalet, l'appelante leur ayant refusé l'accès. Ce n'est que par lettre du 12 avril 2024 que l'appelante a déclaré invalider partiellement le contrat et que, depuis, elle soutient que sa position est ainsi cohérente avec la découverte d'une erreur essentielle. Si l'on devait s'en tenir aux propos invoqués par l'appelante et à son comportement, celle-ci aurait dû, soit quitter le chalet dès la connaissance du vice, allégué selon elle déjà le 22 décembre 2023 et donc au plus tard à ce moment-là, voire déjà en octobre 2023, soit consigner le loyer à titre d'indemnité pour l'occupation du bien immobilier. Or, elle n'a fait ni l'un ni l'autre, puisqu'elle occupe toujours le bien. Le moyen est donc infondé.

E. 4.3

L'appelante soutient dans un moyen subséquent que l'invalidation pour vice du consentement aurait été annoncée aux intimés dans le délai annal de l'art. 31 al. 1 CO et que le contrat de bail aurait été résilié de manière unilatérale. La résiliation du 12 avril 2024 ne

serait d'ailleurs que partielle. Le même raisonnement que ci-dessus (cf. supra consid. 4.2) est applicable. Soit l'appelante considère qu'il y a un vice entachant le contrat et elle devait quitter les lieux, soit elle soutient que sa résiliation n'est que partielle, mais avec la conséquence qu'elle devait payer le loyer ou à tout le moins le consigner en application de l'art. 259g CO. Le moyen est également infondé.

E. 4.4

L'appelante invoque aussi que l'option d'achat prévue dans le contrat, nulle en application de l'art. 216 al. 2 CO, l'est d'autant plus que le chalet est affecté de nombreux défauts, qu'elle ignorait lors de la signature du bail. La requête en expulsion ne serait pas claire au sens de la procédure sommaire de l'art. 257 CPC. En l'occurrence, si l'on peut effectivement constater que la validité de l'option d'achat est problématique et pourrait être nulle au vu de l'art. 216 al. 2 CO, cela n'a aucun impact sur l'occupation du chalet. En effet, à nouveau, l'appelante ne peut, simplement, pas occuper le chalet en ne payant ni loyer, du moins en le consignait, ni indemnité, et en réclamant au surplus la réparation des défauts qu'elle allègue. Sous l'angle des faits, le cas est clair, si elle occupe le chalet, elle doit verser un montant en contrepartie.

E. 4.5

Dans un dernier moyen, l'appelante expose un long développement juridique en lien avec le vice de forme et celui du consentement entachant la promesse de vente. Elle allègue que le contrat signé entre les parties serait un contrat mixte, soit une promesse de vente et un contrat de bail. Outre l'absence d'acte authentique, l'appelante aurait été trompée par l'état du chalet, le loyer exorbitant ne correspondant pas à l'état réel. Le contrat de bail serait ainsi également nul en raison des défauts constatés de la chose louée. L'appelante relève d'ailleurs que la mise en demeure du 19 octobre 2023 ne serait pas valable, puisque le loyer n'aurait pas été correctement fixé.

E. 4.5.1

Comme exposé au considérant 4.3 supra, le moyen tiré de l'invalidité de la promesse de vente ne rend pas le contrat de bail purement et simplement nul. Comme la vente d'immeubles (art. 216 al. 1 CO), la promesse de vente immobilière doit être passée en la forme authentique (art. 216 al. 2 CO ; ATF 135 III 295 consid. 3.2). Cette forme solennelle vise notamment à éviter aux parties des engagements irréfléchis en s'assurant qu'elles comprennent la portée de leurs engagements et expriment leur volonté de façon claire et complète (ATF 140 III 200 consid. 4.2, JdT 2014 II 401 ; ATF 118 II 32 consid. 3d). La forme authentique doit porter sur tous les éléments objectivement essentiels du contrat, ainsi que sur les points subjectivement essentiels, pour autant que ces derniers, par leur nature, constituent un élément du contrat de vente ; il s'agit de tous les éléments qui affectent le rapport entre la prestation et la contre-prestation issues de la vente. La loi soumettant la validité de la promesse de vente immobilière au respect de la forme authentique, l'inobservation de celle-ci doit en soi entraîner la nullité de l'acte (art. 11 al. 2 CO ; ATF 106 II 146 consid. 3 p. 151). Le respect de la forme ayant un caractère impératif et absolu, il n'y a en principe pas lieu de se demander si le but pour lequel l'exigence de forme a été instituée (protection des parties et/ou intérêt public à disposer d'un acte juridique clair et sûr) a été affecté ou non par le vice de forme (ATF 120 II 341 consid. 4b ; TF 4A_573/2016 du 19 septembre 2017 consid. 4.2.3). Une exception est toutefois prévue à l'art. 20 al. 2 CO qui prévoit que, si le contrat n'est vicié que dans certaines de ses clauses,

ces clauses sont seules frappées de nullité, à moins qu'il n'y ait lieu d'admettre que le contrat n'aurait pas été conclu sans elles (par ex. : ATF 124 III 57 consid. 3c, JdT 1999 I 19). En l'occurrence, l'appelante n'apporte aucun élément factuel qui démontrerait que la renonciation à l'achat en raison du vice de forme entraînerait la renonciation au bail en raison d'une invalidité de celui-ci. Au contraire, il est clair que l'appelante occupe le chalet et a renoncé à le quitter.

E. 4.5.2

Concernant le contrat de bail proprement dit, l'appelante invoque les défauts qui rendraient la partie « bail » également nulle, ayant été victime d'une erreur essentielle quant à leur existence et à leur répercussion sur le montant du loyer. Elle aurait ainsi invalidé le bail en raison du loyer excessif compte tenu de l'état du chalet. Toutefois, en présence de défauts de la chose louée, le locataire ne peut retenir tout ou partie du loyer et n'a que la possibilité de consigner le loyer selon la procédure définie à l'art. 259g CO s'il veut échapper à la demeure et partant au congé donné en application de l'art. 257d CO (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2 et réf. citées). Or, l'appelante ne démontre pas avoir invoqué une compensation, ni avoir consigné le loyer. On constate que l'appelante tente ici d'échapper à cette jurisprudence en plaçant que le contrat n'a même pas été conclu en raison d'une erreur essentielle. Or, celui-ci a été signé et le premier loyer versé, de sorte que le contrat a effectivement été conclu. Certes, l'appelante invoque la nullité pour cause de dol, mais la jurisprudence a régulièrement rappelé que le locataire qui soulève la nullité du loyer conclu pour s'opposer à la résiliation immédiate du contrat et à son expulsion commet un abus de droit, l'institution juridique étant alors utilisée de façon contraire à son but (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4 et réf. citées ; ATF 138 III 401 consid. 2.4, JdT 2015 II 267 ; ATF 137 III 547 consid. 2.3, JdT 2012 II 187). En l'espèce, il est donc clair que l'appelante commet un abus de droit en invoquant l'invalidation du contrat de bail, ce qui est confirmé par le dépôt d'une requête de prolongation de bail le 10 mai 2024.

E. 4.6

Au vu des motifs exposés ci-dessus, c'est à juste titre que la première juge a écarté les éléments de nature à ébranler sa conviction quant à la clarté juridique de la cause. La motivation de l'appelante est manifestement révélatrice d'un abus de droit. Elle prétend que le cas n'est pas clair, car le contrat serait nul. Elle n'offre toutefois pas de quitter les locaux, comportement qui constitue et démontre un abus de droit. Au contraire, elle a déposé une requête en prolongation de bail. Quant aux conditions financières et éventuels problèmes d'exécution du contrat de bail ou de la promesse de vente, cela ne rend pas la situation moins claire. En effet, cela ne concerne pas l'expulsion, respectivement les conditions relatives au paiement du loyer, qui n'auraient pas été respectées. En l'occurrence, l'appelante n'a pas payé l'arriéré de loyer pour les mois d'octobre à décembre 2023, au terme échu du 16 octobre 2023, dans le délai de trente jours imparti par l'avis comminatoire. Le bail a donc été résilié valablement avec effet au 31 décembre 2023, soit en respectant le délai de trente jours pour la fin d'un mois par envoi en recommandé de la résiliation le 21 novembre 2023.

E. 5

En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de la procédure de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

E. 5.1

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'870 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 de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

E. 5.2

Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et du fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée à la première juge pour qu'elle fixe à l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

E. 5.3

Les intimés n'ayant pas été interpellés, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.

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