

VD_FINDINFO HC / 2025 / 215 vom 10. April 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-04-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2025___215

FR: VD_FINDINFO HC / 2025 / 215 du 10 avril 2025

IT: VD_FINDINFO HC / 2025 / 215 del 10 aprile 2025

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, SÛRETÉS, CAS CLAIR | 257d CO, 257f al. 3 CO, 257 al. 1 CPC (CH), 317 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et at. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC), soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV). Si 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 10 jours (art. 314 al. 1 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). Pour le calcul de la valeur litigieuse, cette période de protection s'écoule dès la date de la décision attaquée (ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 111 II 384 consid. 1 ; TF 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 6).

E. 1.2

En l'espèce, la validité de la résiliation est contestée dans la présente procédure par l'appelante. Compte tenu du loyer brut de 2'755 fr. par mois, la valeur litigieuse s'élève à 99'180 fr. (2'755 fr. x 36 mois), de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre l'ordonnance attaquée. Pour le surplus, formé en temps utile, contre une décision finale de première instance, par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

E. 2.1

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits (ou faux ou pseudo ■ nova ; unechte Noven) ne sont recevables que si la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence, et qu'elle les présente sans retard (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 et réf. cit. ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2). L'art. 317 al. 1 CPC s'applique pleinement au locataire qui a été attrait en première instance par la requête en cas clair du bailleur (cf. TF 4A_470/2022, loc. cit.).

E. 2.2

Les pièces nouvelles produites avec l'appel sont des vrais nova, donc recevables. Elles ne sont toutefois pas pertinentes pour trancher la présente cause, comme on le verra plus loin (cf. consid. 5.3 infra).

E. 3.1

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, RSPC 2021 p. 252 ; 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. 3.1.4

p. 885 ; Marchand, in *Commentaire pratique bail*, 2 e éd. 2017, n. 12 ad art. 257e CO ; Wyttenbach, in *Mietrecht für die Praxis*, 9 e éd. 2016, n. 15.2.6). La violation de l'obligation de conclure une assurance par le locataire faisant peser sur le bailleur un risque supérieur à celui de la violation de fournir des sûretés, il se justifie en tout cas que la première violation expose le locataire à la résiliation anticipée fondée sur l'art. 257f al. 3 CO (TF 4A_468/2020 précité consid. 4.1.1). Le manquement du locataire qui omet de conclure une assurance de responsabilité civile ou qui refuse d'en transmettre une attestation expose donc le bailleur à un risque de dommage important et revêt par conséquent un caractère grave (TF 4A_468/2020 précité consid. 4.1.1). La conclusion d'une assurance RC poursuit un but similaire à la constitution de sûretés (ibidem). L'application de l'art. 257f al. 3 CO suppose que la violation par le locataire de son devoir de diligence rende le maintien du contrat insupportable pour le bailleur (condition n° 4). Comme la résiliation doit respecter les principes de la proportionnalité et de la subsidiarité, il faut en effet que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC). Il convient de déterminer si l'absence d'assurance de responsabilité civile du locataire est une violation du contrat propre à rendre la continuation du bail insupportable au bailleur (TF 4A_468/2020 précité consid. 4.1.2).

E. 3.2

L'appel commence par une série d'allégations factuelles, avec des offres de preuves, parmi lesquelles « l'appréciation ». Ces allégations seront examinées ci-dessous (cf. consid. 4.3 infra).

E. 4

mai 2021/212 ; CACI 8 juin 2020/223). Dans tous les cas, ces détails sont sans importance. La clause est en réalité simple et prévoit que le locataire doit fournir des sûretés, soit en souscrivant à l'assurance collective de garantie de loyer, soit en espèces, si ce n'est pas ou plus possible. Selon cette clause, en cas de non-fourniture de ces sûretés, le bailleur peut résilier le rapport de location. Rien ne s'oppose à ce que cette clause, qui protège le bailleur durant toute la durée du contrat, puisse, avec le reste, être reprise par le nouveau bailleur en cas de vente de l'immeuble. Dans le cas contraire, le locataire ne serait plus du tout astreint à fournir des sûretés, quelles qu'elles soient. Le fait qu'au départ, la locataire ait pu fournir des sûretés sous la forme de la participation à une assurance collective ne peut pas être invoqué comme une sorte de « droit acquis ». Il a d'emblée été prévu que si pour n'importe quelle raison cette solution prenait fin, le bailleur pouvait exiger des sûretés en espèces à première demande, cette demande pouvant ainsi être formulée par le bailleur initial ou par son successeur, sans que cela n'ait d'importance dans la situation du locataire. Tant que le bail existe, la locataire est tenue aux sûretés prévues par le contrat. Il est normal que la précédente propriétaire résilie une assurance collective à laquelle elle n'a plus aucun intérêt, et que les sûretés censées la remplacer soient constituées avant qu'elle prenne fin. D'ailleurs, la précédente bailleresse aurait pu résilier l'assurance collective sans motif et demander des sûretés en espèces, sans qu'on puisse pour autant lui reprocher d'avoir modifié le contrat. Le changement de bailleur ne modifie en rien cette appréciation. En conséquence, ce grief doit être rejeté.

E. 4.1

L'appelante soutient que la procédure des cas clairs ne pouvait pas être appliquée au présent cas. D'abord, elle trouve choquant que la présidente ait appliqué la procédure des cas clairs à une situation sur laquelle le Tribunal fédéral ne s'est pas encore penché. Surtout, elle estime que la clause litigieuse n'est pas limpide. Elle est d'avis que son engagement à souscrire à l'assurance collective de loyer du bailleur ou, au cas où cette couverture d'assurance prendrait fin, à déposer une garantie en espèces à première demande, ne valait qu'à l'égard du bailleur initial et non du repreneur après la vente de l'immeuble. Le fait « de ne plus bénéficier d'une assurance de garantie de loyer collective » devrait être considéré comme une modification du contrat qui requerrait une formule officielle. La résiliation extraordinaire du bail serait donc nulle, respectivement annulable, faute pour l'intimée d'avoir utilisé la formule officielle. Une autre interprétation de la clause litigieuse « reviendrait à dire qu'elle se serait engagée envers n'importe quel futur propriétaire, à n'importe quel titre et pour n'importe quel délai, à devoir constituer des sûretés ». Elle viderait de son sens l'art. 269d CO protégeant les locataires contre les loyers ou autres prétentions abusifs. L'appelante soutient aussi qu'elle ignore toujours si et à quelle date l'assurance a pris fin, l'intimée n'ayant pas apporté de preuve à ce sujet. La résiliation de l'assurance était le fait de la première bailleresse qui n'était plus partie au contrat. On ne pouvait donc pas soutenir que la clause était limpide et que l'appelante était « parfaitement au clair ».

E. 4.2

L'application d'une procédure en protection dans les cas clairs – procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC – permet d'obtenir rapidement une décision à deux conditions : l'état de fait n'est pas litigieux ou susceptible d'être immédiatement prouvé et la situation juridique est claire (CACI 27 janvier 2024/37 ; CACI 26 mars 2021/145 consid. 3.2.1).

Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux s'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. Deuxièmement, 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 ou d'une jurisprudence éprouvée. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1). Si le juge parvient à la conclusion que les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées, 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). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc pas 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1). 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), 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). 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 à l'art. 257d CO). Cela vaut pour tous les cas où un bail a pris fin en raison d'un congé signifié par le bailleur, y compris en dehors du champ d'application de l'art. 257d CO (TF 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 7). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à la question préjudicielle de la validité du congé (ATF 144 III 462 consid. 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 ; TF 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1.1 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1, RSPC 2022 p. 254). Ainsi, si la validité de la résiliation du bail est claire, le juge peut procéder (TF 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.3).

E. 4.3

La procédure des cas clairs exige que les faits et le droit soient clairs, pas que les parties aient des idées claires de leurs droits et devoirs. En l'espèce, la nouvelle bailleresse, après achat de l'immeuble, a résilié le bail qu'elle avait repris, après avoir requis en vain des sûretés de la locataire. La locataire n'a pas entrepris de contester ce congé en justice (jugement entrepris, p. 3, ch. 5. b). L'expulsion du locataire en cas de résiliation du bail est un cas typique de cas clair (cf. parmi d'autres : CACI 4 février 2025/69 ; CACI 21 janvier 2025/27 ; CACI 14 janvier 2025/14). Cela n'empêche pas le juge de statuer à titre préjudiciel sur la question de la validité de la résiliation. Le fait que le Tribunal fédéral ne se soit pas prononcé sur une situation particulière n'exclut pas l'application de la procédure des cas clairs. Sur le fond, le jugement retient en fait que la bailleresse initiale a vendu l'immeuble avec effet au 11 avril 2024, qu'elle a mis fin au contrat d'assurance le 23 mai 2024 ; que le 1^{er} mai 2024, la gérance avait informé la locataire du fait que l'ancienne propriétaire résiliait l'assurance et qu'elle lui avait imparti un délai au 15 mai 2024 pour déposer une garantie de loyer. L'appelante, dans ses allégations factuelles mentionnées ci-dessus au consid. 3.2, relève que la gérance a seulement signé une « sollicitation ou fin du cautionnement » le 23 mai 2024, qu'elle lui avait déjà demandé avant cela de constituer des sûretés, et qu'à ce moment la précédente propriétaire n'était plus partie au contrat de bail. Elle ne soutient cependant pas qu'il y aurait une constatation erronée des faits, ne fait pas allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et n'indique rien sur l'objet et

le fondement de ses éventuelles critiques. Lesdites allégations ne réalisent ainsi pas les exigences de motivation posées par l'art. 311 al. 1 CPC, de sorte qu'elles sont irrecevables (cf. parmi d'autres : TF 4A_318/2023 du 14 juillet 2023 consid. 2.3 ; TF 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4 ; CACI 24 février 2025/99 ; CACI 21 août 2023/336 ; CACI

E. 5.1

L'appelante soutient ensuite que même si on admet que la situation est claire, l'absence de constitution de sûretés ne saurait justifier une résiliation extraordinaire de bail au sens de l'art. 257f al. 3 CO. Elle reconnaît que le Tribunal fédéral et la doctrine majoritaire admettaient l'application de cette disposition lorsque le locataire ne concluait pas d'assurance RC ou ne fournissait pas les sûretés prévues par le contrat. Il s'agissait toutefois selon elle d'un « cas très particulier » où le bailleur pouvait unilatéralement exiger des sûretés d'un locataire « qui en était exempté ». Là encore, on ne pouvait pas admettre que la demande de sûretés puisse se faire par simple courrier. Le congé serait donc nul respectivement inefficace. L'appelante relève aussi qu'elle a toujours payé son loyer et « invoque la compensation, dans la mesure où depuis début décembre 2024, le chauffage (et l'électricité) ne fonctionnent pas, rendant le logement inhabitable, ce qui pourrait laisser penser à des actes de justice propre ».

E. 5.2

Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes: (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (TF 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4. 1). Le comportement du locataire (condition n° 1) doit constituer une violation de son devoir de diligence ou un usage de la chose en violation des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 ; ATF 123 III 124 consid. 2a). Le manquement reproché au locataire doit atteindre une certaine gravité (ATF 134 III 300 consid. 3.1). Il convient de déterminer en l'espèce si le fait de ne pas conclure ou attester de la conclusion d'une assurance de responsabilité civile est une violation grave du contrat (TF 4A_468/2020 précité consid. 4. 1. 1). Il est généralement admis en doctrine que la violation par le locataire de son obligation de fournir des sûretés lorsque le contrat le prévoit, l'expose à la résiliation anticipée du bail sur la base de l'art. 257f al. 3 CO (Higi, in *Zürcher Kommentar*, 5^e éd. 2019, n. 13 ad art. 257e CO ; Lachat, in *Commentaire romand*, 2^e éd. 2012, n. 8 ad art. 257e CO ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2019, n. 1.3 p. 866, et

E. 5.3

Les arrêts rendus en la matière jusqu'à ce jour permettent de retenir que la non-fourniture des sûretés prévues par le contrat autorise le bailleur à résilier le contrat en application de cette disposition. Le changement de bailleur intervenu en l'espèce ne rend pas le cas présent si particulier qu'il exclurait l'application de cette jurisprudence. Il est inexact de soutenir

que l'appelante était « exemptée » de sûretés à la signature du bail, puisqu'il était exigé d'elle, soit qu'elle souscrive à l'assurance collective – qui pouvait refuser de l'assurer – soit qu'elle fournisse des sûretés en espèces. La fin de cette assurance en cours de contrat a d'emblée été envisagée et la conséquence prévue. En effet, le chiffre 5 du contrat prévoit non seulement que les sûretés en espèces doivent, dans cette hypothèse, être constituées à première demande, mais aussi que le bail peut être résilié si tel n'est pas le cas. Les allégations factuelles de l'appelante, censées établies par les pièces nouvelles, selon lesquelles le chauffage et l'électricité ont été coupées par mesure de rétorsion à son refus de quitter l'immeuble n'y changent rien, l'appelante conservant la possibilité de déposer une éventuelle demande de baisse de loyer ou d'indemnisation devant le tribunal des baux. L'appelante ne peut pas invoquer aujourd'hui en appel la compensation d'une éventuelle créance née en décembre 2024, au demeurant non chiffrée, pour invalider rétroactivement une résiliation de bail fondée sur une créance relative à la fourniture de sûretés qui, à l'époque, existait. Ce grief doit être rejeté.

E. 6

Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'991 fr. (art. 62 al. 1 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). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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