

# VD\_GERICHTE JL12.018171 vom 31. Oktober 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-10-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL12.018171](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL12.018171)

FR: VD\_GERICHTE JL12.018171 du 31 octobre 2012

IT: VD\_GERICHTE JL12.018171 del 31 ottobre 2012

## Erwägungen

### E. 3.1

L'appelant soutient que les conditions cumulatives de la consignation n'étaient pas réunies si bien que les loyers n'étaient pas réputés payés et les locataires se trouvaient en demeure.

3.2.1 L'art. 257d CO prévoit que, lorsque, après la réception de la chose louée, 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 ou 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 de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). En principe, selon la jurisprudence, le locataire n'ayant pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement

- 9 - été payé (TF, arrêt du 7 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). Tel n'est toutefois pas le cas lorsque le bailleur est lui-même en demeure (art. 91 CO), par exemple parce qu'il n'a pas indiqué le numéro correct du compte sur lequel le paiement doit intervenir, ou lorsque le locataire a invoqué la compensation (art. 124 al. 1er CO) ou encore lorsqu'il a valablement consigné le loyer (art. 259g CO) (ATF 119 II 241 c. 6b; TF 4C.65/2003 du 23 septembre 2003, c. 3.2; TF 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 c. 2.1, in CdB 2004, p. 26; TF 4C.8/2006 du 29 mars 2006 c. 3.1 et références). 3.2.2 Selon l'art. 259g al. 1 CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers. La jurisprudence et la doctrine ont déduit de cette disposition que la validité formelle de la consignation suppose que le locataire ait demandé au bailleur de réparer le défaut en lui impartissant par écrit un délai raisonnable pour le faire et qu'il l'ait menacé par écrit de consigner le loyer (TF 4C.264/2003 précité c. 3.1; Lachat, Le bail à loyer, p. 180, note infrapaginale 107). Le mécanisme de la consignation est applicable aux prétentions en réduction du loyer et/ou en dommages-intérêts à la condition que le locataire demande simultanément la réparation de la chose (Ducrot, La procédure d'expulsion du locataire ou de fermier non agricole : quelques législations cantonales au regard du droit fédéral, thèse Genève, 2005, p. 239). Si le loyer est consigné pendant le dernier délai de l'art. 257d al. 1 CO, le paiement est réputé avoir eu lieu à temps, pour autant que la consignation soit valable et que le locataire ait procédé à la consignation de bonne foi, c'est-à-dire alors qu'il était persuadé de l'existence du défaut lui permettant de consigner le loyer (ATF 125 III 120

c. 2, JT 2000 I 622; TF 4C.264/2003 précité c. 3.3). La consignation n'a pas d'effet protecteur pour le locataire si elle n'est pas effectuée pour la date à laquelle le loyer devait être payé (TF 4C.341/2001 du 10 janvier 2002, Semaine Judiciaire [SJ] 2002 I 269; Ducrot, op. cit., p. 240). Le locataire qui ne s'acquitte pas à temps des loyers, au fur et à

- 10 - mesure de leur échéance, en mains de l'office de consignation est en demeure et s'expose à la résiliation anticipée du bail conformément à l'art. 257d CO (Lachat, Le bail à loyer, p. 182; Wey, La consignation du loyer, thèse Lausanne, 1995, p. 108-109).

### **E. 3.3**

En l'espèce, la consignation du loyer du mois d'octobre 2011 est intervenue le 30 septembre 2011, celle du mois de novembre 2011 le

### **E. 8**

novembre 2011, et celle du mois de décembre 2011 le 29 novembre 2011, soit tardivement pour l'un des mois qui fait l'objet de la mise en demeure, le loyer devant être payé par mois d'avance selon le contrat conclu entre les parties. La règle de l'art. 259g al. 2 CO, selon laquelle les loyers consignés sont réputés payés ne s'applique donc pas. Au demeurant, les intimés ne peuvent pas apporter la preuve d'avoir sommé l'appelant de réparer le défaut, le courrier du 10 septembre 2011 n'ayant pas été adressé à celui-ci sous pli recommandé. Vu la réglementation précitée, les intimés étaient dès lors en demeure. Dans ces conditions, le moyen qui reste aux intimés pour obtenir l'annulation du congé est celui tiré de l'art. 271 al. 1 CO. 4. 4.1 L'appelant soutient en substance que lorsqu'un locataire consigne les loyers sans respecter la procédure prévue aux art. 259g ss CO, on ne saurait exiger du bailleur qu'il réclame chaque mois la libération des loyers consignés à tort auprès de l'office de consignation par une procédure longue et inutilement compliquée. Celui-ci doit être autorisé à agir conformément à l'art. 257d CO. 4.2 Selon la jurisprudence, même s'il est donné en cas de demeure du locataire (art. 257d CO), le congé est annulable en application des articles 271 ss CO à l'exception des motifs prévus à l'article 271a al. 1 lett. d et e CO (art. 271a al. 3 CO; TF 4C.35/2004 du 27 avril 2004 c. 3.1, publié in SJ 2004 I 424). Toutefois, l'annulation du congé en application de l'art. 271 al. 1 CO n'est admise qu'exceptionnellement lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire (TF 4C.35/2004 précité; TF

- 11 - 4C.426/2004 du 8 février 2005 c. 3.5 et références). Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi; il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ibidem; ATF 120 II 31, c. 4a). Tel sera le cas, par exemple, quand le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû. Le congé sera également tenu pour contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant (ibidem), si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer, ou si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration de ce délai (TF 4C.35/2004 du 27 avril 2004 précité; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2. 2. 2). Le congé donné au locataire en demeure pourra aussi être annulé s'il constitue un congé de représailles au sens de l'article 271a al. 1 lett. a CO (TF 4C/2004 précité) ou s'il consacre une attitude déloyale, par exemple lorsque le bailleur ne répond

qu'indirectement et tardivement à la demande du locataire d'une baisse de loyer en raison d'importants défauts de la chose louée, alors qu'il était en relation permanente avec celui-ci et que, dans l'hypothèse la plus défavorable, le montant dû par le locataire était nettement inférieur à celui réclamé dans la sommation (TF 4C.173/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.2). Weber considère également comme abusif, dans certaines circonstances, le congé donné à la suite d'une consignation irrégulière du loyer, dès lors que le bailleur ne subit aucun risque de perte financière, puisque les loyers consignés à tort lui sont versés, soit lorsque le locataire demeure inactif, soit par décision de l'autorité de conciliation, soit par convention (Weber, Basler Kommentar, n. 14 ad art. 259g CO, p. 1362). De même, la jurisprudence a considéré que si la partie bailleresse pouvait obtenir, en application de l'art. 259h al. 2 CO, la libération en sa faveur des loyers litigieux, le choix de celle-ci d'utiliser la procédure de l'art. 257d CO procède d'une disproportion manifeste des intérêts en présence. Le congé est dès lors abusif au sens de l'art. 271 al. 1 CO et doit être annulé (CREC I du 27 février 2007/91). Encore faut-il que le locataire soit de

- 12 - bonne foi au moment de la consignation lorsqu'il part de l'idée que la chose louée présente un défaut (TF 4A\_739/2011; ATF 125 III 120). 4.3 En l'espèce, même si les locataires se sont trouvés en demeure dans le paiement de leur loyer, ils ont saisi la commission de conciliation en contestation du congé le 5 mars 2012. Compte tenu des principes évoqués ci-dessus, cette demande n'est pas dénuée de fondement. Lorsque le bailleur a signifié le congé, l'intégralité des loyers avait été payée sur le compte de consignation et il en avait connaissance. Il a obtenu la libération des loyers en sa faveur le 20 février 2012. Le bailleur n'a subi aucun risque de perte financière et il ressort des pièces produites par les intimés qu'ils étaient de bonne foi lorsqu'ils ont procédé à la consignation. Ainsi, le juge de l'expulsion ne pouvait pas faire application de l'art. 257 CPC et considérer le cas comme clair. 5. Lorsque les conditions de la protection du cas clair ne sont pas réalisées, il n'est pas entré en matière sur la requête; la simple conclusion en rejet par le défendeur ne permet pas un prononcé de mal fondé. Il y a donc lieu de prononcer l'irrecevabilité et non le rejet de la requête (Bohnet, CPC commenté, n. 24 ad art. 257 CPC; CACI 18 août 2011/199 c. 5b/bb, in JT 2011 III 146; CACI 2 janvier 2012/1). Lorsque l'appel du bailleur contre un rejet de requête d'expulsion en procédure dans les cas clairs est rejetée, il y a lieu de réformer néanmoins d'office la décision en ce sens que la requête est déclarée irrecevable (CACI 31 mai 2012/249). 6. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté et l'ordonnance attaquée réformée d'office à ses chiffres I et II en ce sens que la requête d'expulsion est irrecevable. L'ordonnance est confirmée pour le surplus. Le frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28

- 13 - septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ayant procédé par l'intermédiaire de leur avocat, les intimés ont droit, solidairement entre eux, à des dépens de deuxième instance arrêtés à 700 francs.

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