

VD_GERICHTE JL16.001296 vom 13. Mai 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-05-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL16.001296

FR: VD_GERICHTE JL16.001296 du 13 mai 2016

IT: VD_GERICHTE JL16.001296 del 13 maggio 2016

Erwägungen

E. 3.1

Les appelants ne remettent pas en cause le fait qu'ils n'ont pas payé entièrement l'arriéré litigieux dans le délai comminatoire, ni que le solde de l'arriéré a été réglé 19 jours après l'échéance de celui-ci. Ils font valoir qu'en résiliant le contrat une dizaine de jours après avoir reçu le paiement du solde de l'arriéré, la bailleuse aurait agi de manière contraire au principe de la bonne foi et que si le défaut de paiement avait été véritablement insupportable, elle aurait résilié le bail à l'expiration du délai comminatoire et non un mois après. Ils font en outre valoir qu'on ne saurait attribuer le défaut de paiement à une mauvaise volonté de leur part, mais qu'il serait dû au fait qu'ils ont reçu leurs indemnités de chômage avec deux mois de retard.

E. 3.2

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait exigé par l'art. 257 al. 1 let. a CPC est celui qui peut être établi sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1.1, 620 consid. 5.1.1). Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte

- 6 - des faits fondant sa prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et 6.2). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées ; l'expulsion est même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1 ; TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et les réf.).

E. 3.3

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 ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux

commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2).

E. 3.4

Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4).

- 7 - Le locataire qui n'a pas agi dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO – soit dans les 30 jours dès réception du congé – ne peut plus faire valoir, dans le cadre de la procédure d'expulsion, que le congé est annulable au sens des art. 271 et 271a CO, notamment qu'il a été donné contrairement au principe de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO) (TF 4A_519/2015 du 4 février 2016 consid. 4.2 ; TF 4A_40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.2 ; TF 4A_469/2013 du 14 novembre 2013 consid. 4 ; TF 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.2.1, in SJ 2005 I 310 ; ATF 133 III 175 consid. 3.3.4, JdT 2008 I 314). Ainsi, lorsqu'il n'est pas établi que le locataire a saisi en temps utile la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une requête en annulation de congé, celui-ci est déchu de se prévaloir, dans la procédure d'expulsion en cas clair, d'un prétendu abus de droit, en raison du fait qu'il aurait payé l'arriéré très peu de temps après l'échéance du délai comminatoire (CACI 25 janvier 2012/44). En l'espèce, dès lors que les appelants n'ont pas contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer dans les 30 jours dès sa notification, ils sont d'emblée forclos d'invoquer le fait que le congé serait contraire aux règles de la bonne foi et qu'il serait annulable, de sorte que le grief est irrecevable.

E. 3.5

De toute manière, à supposer recevable, le grief serait infondé.

E. 3.5.1

Des circonstances particulières permettant de retenir que le congé est contraire à la bonne foi existent, 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, si le montant impayé est insignifiant, si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté à temps du loyer, ou encore si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration de ce délai. Il incombe au destinataire du congé de prouver les faits montrant que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (ATF 140 III 591 consid. 1, CdB 2015 p. 16 note Conod ; TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011

- 8 - consid. 2.4 et les réf. ; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf.; TF 4C.430/2004 du 8 février 2005, in SJ 2005 I 310 ; ATF 120 II 31). Lorsque l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer, la jurisprudence a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 2.2), mais non six jours plus tard (CACI 14 septembre 2011/251, in CdB 2012 p. 25), ou huit jours plus tard, lors même que le délai comminatoire incluait les fêtes de fin d'année (CACI 2 octobre 2013/518, confirmé par TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013, SJ 2014 I 105), ou deux

semaines plus tard (TF 4A_493/2007 du 4 février 2008 consid. 4.2.5). Le fait d'invoquer une situation financière précaire, même liée à un décès, n'est pas susceptible de consacrer une disproportion manifeste des intérêts, lorsque le locataire paie l'arriéré avec un retard de 16 jours (CACI 12 décembre 2013/661).

E. 3.5.2

En l'espèce, dès lors que le solde de l'arriéré a été réglé 19 jours après l'échéance du délai comminatoire, celui-ci ne saurait être considéré comme ayant été versé très peu de temps après l'échéance de ce délai, au vu de la jurisprudence précitée. Il importe peu que ce retard soit dû au retard de paiement d'indemnités de l'assurance-chômage, la mauvaise volonté du locataire n'étant pas une condition de la validité du congé fondé sur l'art. 257d CO et cet élément n'étant pas imputable à la bailleuse. Enfin, le fait que la bailleuse ait résilié le bail après avoir reçu le solde de l'arriéré ne fait pas apparaître son comportement comme contraire aux règles de la bonne foi. Tel n'aurait pu être le cas que si elle avait résilié le contrat longtemps après l'expiration du délai comminatoire (SJ 2005 I 310 ; ATF 120 II 31 ; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf.), une résiliation intervenant de nombreux mois après l'expiration du délai comminatoire pouvant, selon les circonstances, apparaître abusive (TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 8).

- 9 - Cela étant, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que le cas était clair au sens de l'art. 257 CPC et que la résiliation du bail à loyer était valable.

E. 4

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. La cause sera renvoyée au Juge de paix du district de la Broye- Vully pour qu'il fixe aux locataires, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés à ceux-ci pour notification, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...], à Payerne. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis solidairement à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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