

# **VD\_GERICHTE JL21.018986 vom 12. Mai 2022**

VD Tribunal cantonal, 2022-05-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL21.018986](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL21.018986)

FR: VD\_GERICHTE JL21.018986 du 12 mai 2022

IT: VD\_GERICHTE JL21.018986 del 12 maggio 2022

## **Erwägungen**

### **E. 3**

L'appelante conclut à l'annulation de la décision attaquée, la requête en expulsion de l'intimé bailleur étant irrecevable.

#### **E. 3.1.1**

Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

- 10 - 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'al. 2 de cette disposition, 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, in *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879). Des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles du droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (Lachat/Rubli, in *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 7.6 p. 1052).

#### **E. 3.1.2**

Lorsque la chose louée sert de logement de famille (art. 169 CC et 266m in limine CO), le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d CO) doivent être communiqués séparément au locataire et à son

conjoint (art. 266n CO), que les deux époux soient titulaires du bail ou non (Higi, in *Zürcher Kommentar*, 4e éd., Zurich 1995, n. 36 ad art. 266m-266n

- 11 - CO ; TF 4A\_125/2009 du 2 juin 2009 consid. 3.4.1, in *Cahiers du Bail [CdB] 2009*, p. 105). Par envoi séparé, il faut entendre l'expédition à chaque époux, sous deux plis distincts, du délai comminatoire pour s'acquitter des arriérés de loyers (art. 257d CO) ou de la formule officielle de congé prescrite par l'art. 266l al. 2 CO ; si la partie qui donne le congé ne respecte pas les prescriptions de forme des art. 266l à 266n CO, le congé est nul (art. 266o CO ; TF 4A\_125/2009 du 2 juin 2009 consid. 3.4.1, in *CdB 2009*, p. 105), peu importe que le conjoint ou le partenaire enregistré ait eu connaissance de l'avis du bailleur, la bonne foi de celui-ci et son absence de faute (Barrelet, *La protection du conjoint et du partenaire non signataires du bail*, in *17e Séminaire sur le droit du bail*, Neuchâtel 2012, pp. 115 ss, spéc. n. 33 p. 126). Le moyen peut être soulevé à n'importe quel stade de la procédure, y compris devant le juge de l'expulsion, lequel statue à titre préjudiciel sur la validité du congé (CACI 14 septembre 2015/475 consid. 3.2 ; CACI 6 janvier 2014/7 consid. 3.1 ; CACI 4 septembre 2013/449 consid. 6.2 ; Tercier/Favre, *Les contrats spéciaux*, 4e éd., Zurich 2009, n. 2372, p. 343 ; Barrelet, in *Droit du bail à loyer – Commentaire pratique*, Bâle 2010, n. 9 ad art. 266n CO). Le conjoint – ou le partenaire enregistré – doit ainsi être attiré à la procédure d'expulsion visant le logement de famille vu ses droits résultant des art. 266m à 266o CO. En outre, même non titulaire du bail, il dispose de la faculté de contester le congé (Bohnet/Conod, *La fin du bail et l'expulsion du locataire*, in *18e Séminaire sur le droit du bail*, Neuchâtel 2014, pp. 79 ss, spéc. n. 52 p. 91, ainsi que n. 138 pp. 109-110 et les réf. citées). La preuve du caractère familial du logement incombe au conjoint – ou partenaire enregistré – qui invoque la protection des art. 266m et 266n CO. S'il apparaît que l'habitation a eu le caractère de logement familial, la preuve de la perte de celui-ci incombe à celui qui l'invoque (Barrelet, *La protection du conjoint et du partenaire non signataires du bail*, précité, nn. 25-26 pp. 123-124 et les réf. citées). En cours de bail, le locataire a le devoir d'informer le bailleur des modifications importantes (divorce, séparation, déménagement d'un des époux hors du domicile conjugal, déplacement du domicile familial)

- 12 - qui peuvent avoir une influence sur l'existence du logement de la famille (Higi, op. cit., n. 26 ad art. 266m – 266n CO ; CACI 1er octobre 2012/450 consid. 3b). Le défaut d'information ne restreint cependant pas la protection du conjoint et n'efface donc pas la nullité du congé donné au mépris de l'art. 266n CO, sous réserve de l'abus de droit (Barrelet, op. cit., n. 37 p. 128 et les réf. citées). L'attribution de la jouissance du logement conjugal à un époux dans le cadre de mesures protectrices de l'union conjugale, n'entraîne par ailleurs pas un transfert des droits sur celui-ci. L'époux titulaire du bail reste détenteur des droits et obligations (ATF 134 III 446 c. 2.1 ; TF 4A\_596/2019 du 30 juin 2020 consid. 4.2.2 ; Leuba/Meier/Papaux van Delden, *Droit du divorce*, éd. Stämpfli 2021, n° 2223 et la réf. citée ; Deschenaux/Steinauer/Baddeley, *Les effets du mariage*, 3e éd., 2017, n° 678, p. 433 et les réf. citées).

### **E. 3.1.3**

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), est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (cf. ATF 141 III 262 consid. 3). Une telle action présuppose toutefois 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 saisi de la requête d'expulsion doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, 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 (cf. art. 272 al. 1 let. a CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 141 III 262 loc. cit. ; TF 4A\_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.3 ; TF 4A\_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.3). 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 cependant des circonstances particulières pour que le

- 13 - 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 (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2 ; TF 4A\_306/2015 consid. 2 ; TF 4A\_549/2013 du 2013 du 7 novembre 2013 consid. 4 ; TF 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4). En particulier, la jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si 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 (ATF 120 II 31 ; TF 4A\_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf. citées). Elle a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 2.2), mais que tel n'était pas le cas lorsque le retard était de plus de deux semaines (TF 4A\_493/2007 du 4 février 2008 consid. 4.2.5) ou de huit jours (TF 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013, confirmant CACI 2 octobre 2013/518).

### **E. 3.2**

Invoquant une violation de son droit d'être entendue, l'appelante reproche au premier juge de ne pas avoir procédé à l'interrogatoire de l'intimé bailleur, dès lors que celui-ci aurait pu confirmer qu'il s'était engagé à ne pas résilier le contrat de bail à loyer. Elle requiert également l'audition du bailleur dans le cadre de la procédure d'appel. L'audition du bailleur est inutile, sa position au sujet des garanties alléguées par l'appelante étant connue. En effet, ce dernier a expliqué dans le cadre de ses écritures qu'il était surpris par l'argumentaire de l'appelante consistant à affirmer qu'il l'aurait rassurée quant au fait qu'elle pouvait rester dans le logement sans s'inquiéter du paiement du loyer. Il a exposé qu'il avait en réalité toujours posé pour seule condition à tout éventuel accord s'agissant du transfert de bail le fait que l'appelante fût solvable, mais qu'il n'avait jamais obtenu de garantie à ce sujet. Il a relevé qu'en raison de l'absence de paiement du loyer depuis le 1er janvier 2021, il avait été contraint de procéder à la résiliation du bail.

- 14 -

### **E. 3.3**

Contestant qu'il s'agisse d'un cas clair, l'appelante explique qu'elle n'est ni signataire, ni titulaire du bail d'habitation et que la résiliation est contraire à la bonne foi, compte tenu des garanties qui lui ont été données par le bailleur. Elle relève que les questions posées, soit notamment la validité de la résiliation du bail, la titularité des obligations du bail et la qualité de débiteur des loyers sont loin d'être claires. L'appelante invoque également une violation de l'art. 271 CO, au motif que la résiliation du bail serait contraire à la bonne foi, le bailleur l'ayant assurée qu'elle n'avait pas à s'inquiéter et qu'elle bénéficierait de tout le

temps nécessaire.

### **E. 3.3.1**

L'appelante n'a aucunement démontré que des garanties lui auraient été données par l'intimé bailleur et que ce dernier aurait agi contrairement aux règles de la bonne foi, alors que le fardeau de la preuve lui incombait à ce sujet. Les déclarations du témoin [...] ne permettent pas une autre appréciation, ce dernier ayant rapporté une conversation tendue entre les parties avant Noël 2020, soit avant le non-paiement des loyers dès janvier 2021, et non pas des garanties octroyées par l'intimé bailleur à l'appelante, sujet à propos duquel le témoin n'était pas en mesure de se prononcer.

### **E. 3.3.2**

Les questions relatives à la titularité des obligations du bail et à la qualité de débiteur des loyers peuvent aisément être tranchées au regard des dispositions légales et des jurisprudences exposées sous le consid. 3.1.2 et on ne discerne pas en quoi la situation juridique ne serait pas claire. Pour le reste, il n'est pas contesté que le loyer mensuel de 4'400 fr., charges comprises, n'est plus payé depuis le mois de janvier 2021, que les montants réclamés n'ont pas été acquittés à la suite de l'avis comminatoire du bailleur du 21 janvier 2021 et que, la villa louée constituant le logement familial, l'intimé bailleur a respecté les modalités de l'art. 266n CO.

- 15 - Il s'ensuit que la résiliation pour défaut de paiement du loyer était bien fondée.

### **E. 4**

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 l'ordonnance querellée confirmée. La requête d'assistance judiciaire doit être rejetée, un plaideur raisonnable ne tentant pas de soutenir en appel les arguments sus- énoncés (art. 117 let. b CPC). Compte tenu de l'issue de la procédure d'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr., seront mis à la charge de l'appelante (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5] ; art. 106 al. 1 CPC). Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, 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.