

VD_GERICHTE JL21.037857 vom 25. Januar 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-01-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL21.037857

FR: VD_GERICHTE JL21.037857 du 25 janvier 2022

IT: VD_GERICHTE JL21.037857 del 25 gennaio 2022

Erwägungen

E. 3

CPC). Selon la jurisprudence, 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 doit être rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziert und schlüssig), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure pour les cas clairs est exclue et la requête irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF

- 7 - 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1 ; TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1). 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, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce, ce qui est notamment le cas lorsqu'il doit statuer sur la bonne foi (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). Cela ne signifie toutefois pas que l'existence d'un cas clair doit être d'emblée exclue sous l'angle juridique lorsqu'un abus de droit est invoqué. En effet, l'interdiction de l'abus de droit ne présuppose pas la prise en compte de toutes les circonstances du cas d'espèce au sens de la jurisprudence précitée si le comportement considéré est manifestement abusif, ce qui est notamment le cas s'il appartient aux cas typiquement reconnus comme tels par la jurisprudence et la doctrine (TF 4A_550/2020, déjà cité, consid. 5.1 ; TF 4A_25/2019 du 15 avril 2019 consid. 3 ; TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4). Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités ; TF 4A_550/2020, déjà cité, consid. 5.1).

E. 3.1

Les appelants font valoir que la résiliation de bail du 26 juillet 2021 mentionnait un arriéré relatif aux loyers des mois de juin et juillet 2021 alors que la mise en demeure du 15 juin 2021 indiquait les loyers des mois de mai et juin 2021. Ils indiquent avoir payé les loyers des mois de juin et juillet 2021 en date du 23 août 2021. Admettant ne pas avoir quitté les locaux à la date du 31 août 2021, les appelants font valoir que l'entier des loyers serait payé

depuis lors et soutiennent qu'en raison de la crise sanitaire, leur bailleur aurait dû faire preuve de solidarité.

E. 3.2.1

La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la réf. citée). En vertu 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). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al.

E. 3.2.2

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

- 8 - 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). 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 imparté 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, 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, Le bail à loyer, éd. 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, Le bail à loyer, éd. 2019, n. 7.6 p. 1052). Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours

- 9 - calculé à partir de la notification de la décision est admissible (CACI 28 septembre 2021/468 consid. 3.2.2 et les réf. citées).

E. 3.2.3

L'action en contestation du congé formée par les locataires ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1). 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 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). 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 consid. 3 ; TF 4A_550/2020, déjà cité, consid. 5.3).

E. 3.2.4

Le congé nul est un congé affecté d'un vice grave qui le prive d'emblée de tout effet juridique. La nullité doit être prévue dans une disposition légale ou découler de son sens et de son but. Elle peut être invoquée en tout temps, sauf abus de droit ; elle doit être constatée d'office par l'autorité de conciliation ou par le juge, à n'importe quel stade de la procédure, y compris lors de la procédure d'expulsion. Doit notamment être considéré comme nul le congé donné par ou à un incapable de discernement (Lachat, op. cit., nn. 2.2 et 2.3 pp. 949-950 et les réf. citées ; Bohnet/Dietschy-Martenet, in Bohnet et al. [édit.], Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2e éd, 2017, n. 20 ad art. 266a CO et les réf. citées). Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi ; la notion doit être interprétée très

- 10 - restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (ATF 140 III 591 consid. 1). L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants : le bailleur réclame au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'est pas certain du montant effectivement dû et invite son locataire à vérifier le montant réclamé ; il contrevient aux règles de la bonne foi s'il maintient cette menace après avoir réduit sensiblement ses prétentions à la suite d'une contestation du locataire relative au montant réclamé (ATF 120 II 31 consid. 4b ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1) ; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps ; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et les réf. citées ; TF 4A_550/2020, déjà cité, consid. 8. 2 ; TF 4A_436/2018, déjà cité, consid. 5.1 ; TF 4A_571/2018 du 14 janvier 2019 consid. 9).

E. 3.3

En l'espèce, les locataires ne se sont pas acquittés de l'entier de l'arriéré de loyer de 2'980 fr. dans le délai comminatoire de trente jours imparti par l'intimée dans son courrier recommandé du 15 juin 2021. Ils admettent en effet eux-mêmes avoir payé le loyer du mois de juin, objet de la mise en demeure, uniquement le 23 août 2021, soit après l'échéance du

délai et après que le bail avait été résilié. Par ailleurs, la résiliation a été adressée séparément à chacun des locataires. Les conditions de l'art. 257d CO sont ainsi réalisées, même si la résiliation fait référence aux loyers des mois de juin et juillet 2021 alors que le courrier du 15 juin 2021 indiquait les mois de mai et juin 2021. Par ailleurs, les motifs invoqués par les appelants sont impropres à remettre en question la validité de la résiliation du bail et aucun motif d'annulabilité de celle-ci n'est rendu vraisemblable. En effet, dans la requête déposée auprès de l'autorité de conciliation sollicitant l'annulation du congé, les appelants se sont limités à invoquer l'humanité

- 11 - et leur situation familiale et commerciale délicate. Or les motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO. Tout au plus peuvent-ils être pris en de compte dans l'aménagement du délai d'exécution forcée, éventuellement, mais ils ne font pas échec au prononcé de l'expulsion. Pour le surplus, le fait que les appelants soient désormais à jour ou non dans le paiement du loyer est sans incidence sur la validité du congé, respectivement sur le prononcé de l'expulsion.

E. 4.1

Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

E. 4.2

Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), le dossier de la cause sera renvoyé à la première juge pour qu'elle fixe un nouveau délai aux appelants pour libérer les locaux litigieux.

E. 4.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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