

VD_GERICHTE JL22.021196 vom 6. Dezember 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-12-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL22.021196

FR: VD_GERICHTE JL22.021196 du 6 décembre 2022

IT: VD_GERICHTE JL22.021196 del 6 dicembre 2022

Erwägungen

E. 3

Dans ses griefs au fond, l'appelant soutient tout d'abord que le retard de loyer objet de la sommation a « finalement » été rattrapé dans un « délai juste un peu plus long que celui de trente jours prévu par la loi », que le conseil des bailleurs aurait admis ce paiement lors de l'état des lieux du mois de mai 2022, que depuis lors, il n'y aurait plus eu de retard, que, par ailleurs, le bail aurait dû être repris par une tierce personne et que les intimés auraient finalement refusé cette reprise, de sorte que la partie bailleuse se montrerait déloyale en maintenant sa requête d'expulsion. L'appelant développe ensuite longuement le déroulement de sa relation contractuelle avec les intimés, les accusant d'avoir fait preuve de mauvaise foi à plusieurs égards.

E. 3.1.1

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 référence citée ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1). En application 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. 3 CPC).

- 10 - 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. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance (Glaubhaftmachen) ne suffit pas. 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 et les références citées ; TF 4A_376/2021 précité consid. 4.1.1). Fait partie de ces exceptions celle de compensation. Il faut alors et il suffit qu'elle parvienne à ébranler la conviction du juge quant au bien-fondé de la requête (TF 4A_142/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). 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 4A_550/2020 précité consid. 5.1 ; TF 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1). 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 ; TF 4A_422/2020 précité consid. 4.1). 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 ; TF 4A_376/2021 précité consid. 4.1.2 ; TF 4A_550/2020 précité consid. 5.1).

- 11 - 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 références citées ; TF 4A_376/2021 précité consid. 4.1.3 ; TF 4A_550/2020 précité consid. 5.1 ; TF 4A_422/2020 précité consid. 4.1).

E. 3.1.2

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 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 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 références citées). Il incombe à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée de prouver cette exécution, notamment par paiement (ATF 130 III 321 consid. 3.1 ; ATF 128 III 271 consid. 2a/aa, JdT 2003 I 606 ; TF 4A_41/2011 du 27 avril 2011 consid. 2.1.1 ; CACI 4 août 2022/396). Le congé extraordinaire de l'art. 257d CO peut être annulé en application de l'art. 271 al. 1 CO s'il apparaît qu'il consacre une attitude contraire à la bonne foi (ATF 121 II 31 consid. 4). 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

- 12 - (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.

E. 3.1.3

Lorsque le bailleur intente une action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), le tribunal doit 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 aux art. 257d ou 282 CO). En effet, l'expulsion du locataire 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,

respectivement art. 299 al. 1 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle, soit notamment aux conditions de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 141 III 262 consid 3.2 in fine ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine).

E. 3.1.4

En l'espèce, dans le cadre de la procédure de première instance, l'appelant s'est uniquement plaint du fait que les intimés auraient révoqué leur accord à un transfert de son bail à une tierce personne (cf. déterminations du 29 juin 2022). Ce grief, répété par le locataire dans son appel, est sans lien avec la validité de la résiliation du bail de l'appelant ni avec son expulsion, de sorte qu'il n'est pas pertinent pour la présente cause. Les autres arguments soulevés par l'appelant selon lesquels le loyer aurait été trop élevé dès le départ, que le bien présentait des défauts et qu'il aurait investi un montant de 35'000 fr. pour des travaux et des aménagements du bien loué ne sont pas non plus

- 13 - pertinents dans le cadre de la présente procédure, qui ne concerne que les objets examinés dans l'ordonnance d'expulsion litigieuse. Quant aux griefs de l'appelant relatifs à une attitude contraire à la bonne foi des intimés s'agissant du moment de la notification de l'avis comminatoire, des contraventions qui auraient été infligées aux clients de l'appelant stationnant vers l'immeuble et de la tolérance dans les retards de paiement par le passé, ils ne peuvent être invoqués en l'occurrence. L'appelant n'expose en effet pas – et ne prouve en tout cas pas – avoir saisi en temps utile la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, de sorte qu'il est déchu de se prévaloir d'une éventuelle attitude contraire à la bonne foi des intimées dans le cadre de la présente procédure d'expulsion en cas clair (cf. consid. 3.1.2 supra). Concernant l'argument selon lequel le retard de loyer a « finalement » été rattrapé dans un « délai juste un peu plus long que celui de trente jours prévu par la loi », l'appelant reconnaît qu'il ne s'est pas acquitté des loyers ayant fondé la résiliation de son bail dans le délai comminatoire de trente jours ; il n'établit au demeurant pas le contraire, ni ne prouve ses allégations selon lesquelles il aurait rapidement réglé cet arriéré et n'aurait ensuite plus eu de retard dans le paiement des loyers. La jurisprudence prévoit au demeurant que lorsque l'arriéré n'est pas réglé dans le délai comminatoire, le locataire doit subir la résiliation du bail, même si l'arriéré a finalement été payé (consid. 3.1.2 supra). Le seul grief pertinent de l'appelant invoqué pour tenter de justifier que la résiliation du bail ne serait pas valide, tombe donc aussi à faux. Enfin, s'agissant de la conclusion subsidiaire tendant à obtenir un report de la date d'évacuation au 31 décembre 2022, elle n'est pas motivée spécifiquement et ne peut donc qu'être écartée, pour autant qu'elle ait un objet, l'appelant exposant lui-même avoir déjà procédé à l'état des lieux de sortie.

- 14 -

E. 4

En conclusion, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC, et l'ordonnance attaquée confirmée, le dossier de la cause étant retourné au juge de paix afin qu'il fixe rapidement au locataire, dans la mesure nécessaire, un nouveau délai pour libérer les locaux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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