

VD_GERICHTE JL22.051045 vom 19. Oktober 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-10-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL22.051045

FR: VD_GERICHTE JL22.051045 du 19 octobre 2023

IT: VD_GERICHTE JL22.051045 del 19 ottobre 2023

Erwägungen

E. 3.1

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3 ; CACI 25 septembre 2023/388 précité consid. 3.1.2 ; CACI 26 mars 2021/145 consid. 3.2.1). 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 est 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 (Glaubhaftmachung) ne suffit pas (TF 5A_664/2018 du 24 octobre 2018 consid. 4.1). Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziiert und schlüssig), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.2.1). 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. En règle générale (cf. toutefois TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les réf. citées), 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 (ATF 144 III 462 précité

- 10 - consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_195/2023 précité consid. 3.2.2.2).

E. 3.2

Une requête en expulsion d'un locataire 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 (ATF 141 III 262 consid. 3.2, SJ 2016 I 8). L'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), 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, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc 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). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 précité consid. 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine ; ATF 141 III 262 précité consid. 3.2 in fine).

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 le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant 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

- 11 - 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 légale, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4, JdT 2002 I 221, SJ 2002 I 33), 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*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879). Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 140 III 244 consid. 5.1 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; Lachat, op. cit., n. 2.2.4 p. 875 et les réf. citées ; Wessner, *Droit du bail à loyer et à ferme*, Commentaire pratique, 2e éd., Bâle 2017, n. 21 ad art. 257d CO et les réf. citées). Il incombe à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée de prouver cette exécution, notamment par paiement (ATF 148 III 105 consid. 3.3.1 ; ATF 139 III 7 consid. 2.2, SJ 2013 I 181 ; ATF 130 III 321 consid. 3.1, JdT 2005 I 618 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1 ; CACI 19 janvier 2023/17).

E. 3.4

La jurisprudence admet toutefois que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO puisse, à titre très exceptionnel, être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi au sens de l'art.

- 12 - 271 al. 1 CO et être partant annulable. La notion doit être interprétée très 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, SJ 2015 I 81 ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2 et les réf. citées). L'annulation du congé doit rester une *ultima ratio* dans le cas

du locataire qui ne paie pas son loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; Lachat, op. cit., note infrapaginale n. 109 p. 881, qui indique que « de fait, les situations où le congé n'est pas inefficace mais annulable sont "très rares" »). Elle entre en considération notamment lorsque 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, JdT 1995 I 155 ; TF 4A_550/2020 précité consid. 8.2 ; 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 précité consid. 1 et les réf. citées ; TF 4A_550/2020 précité consid. 8.2 ; TF 4A_436/2018 précité consid. 5.1 ; TF 4A_571/2018 du 14 janvier 2019 consid. 9).

E. 4.1

Les appelants contestent que l'invocation du vice tiré de l'absence de formule officielle constitue un abus de droit. En conséquence, à leur sens, la juge de paix aurait dû considérer que le cas n'était pas clair, la clause du bail relative au loyer étant nulle, et qu'ils ne pouvaient ainsi pas être mis en demeure avant la fixation judiciaire du loyer.

E. 4.2

- 13 -

E. 4.2.1

Le droit du bail est caractérisé par de strictes exigences de forme (TF 4A_127/2022 du 28 juin 2022, consid. 3.1 ; TF 4A_196/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.1.2. ; TF 4A_374/2012 du 6 novembre 2012 consid. 4). Selon l'art. 269d CO, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation, l'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, devant parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton (al. 1). Les majorations de loyer sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle (al. 2 let. a). Aux termes de l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le Canton de Vaud a fait usage de cette faculté (art. 1 ss LFOCL [loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire ; BLV 221.315]). Il n'est pas contesté que l'usage d'une telle formule ait été nécessaire dans le cas d'espèce. Lorsque la formule officielle n'a pas été employée par le bailleur alors qu'elle était obligatoire ou que la hausse de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire n'y a pas été motivée, ce vice n'entraîne pas la nullité du contrat de bail dans son entier, mais seulement la nullité du loyer fixé (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1, SJ 2015 I 229 qui se réfère à l'arrêt de principe ATF 120 II 341, JdT 1995 I 382, SJ 1995 341 ; TF 4A_302/2021 du 28 janvier 2022 consid. 4.1.1 non publié in ATF 148 III 63). Le locataire peut alors faire fixer par le juge le « juste loyer » (ATF 140 III 583 précité consid. 3.2.1 et 3.2.2 ; Lachat/Stastny, op. cit., n. 3.4.1 p. 493) Lorsque la fixation du loyer initial est ainsi nulle, le locataire peut agir en fixation

judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu. Il s'agit là d'un cumul d'actions (art. 90 CPC) : la première tend, après constatation, à titre préjudiciel, de la nullité du loyer convenu, à la fixation judiciaire de celui-ci et la seconde, en tant que conséquence de la première, vise à la restitution des prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO)

- 14 - (ATF 140 III 583 précité consid. 3.2.3 ; TF 4A_552/2020 du 12 mars 2021 consid. 3.1 ; TF 4A_495/2019 du 28 février 2020 consid. 3.4).

E. 4.2.2

La jurisprudence a régulièrement rappelé que le locataire qui soulève la nullité du loyer conclu pour s'opposer à la résiliation immédiate du contrat et à son expulsion commet un abus de droit, l'institution juridique étant alors utilisée de façon contraire à son but (cf. ATF 140 III 583 précité consid. 3.2.4 et les réf. citées ; ATF 138 III 401 consid. 2.4, JdT 2015 II 267 ; ATF 137 III 547 consid. 2.3, JdT 2012 II 187 ; TF 4A_552/2020 précité consid. 3.2 et les réf. citées).

E. 4.3

En l'espèce, les appelants font état qu'ils n'étaient pas conscients de l'exigence d'une formule officielle lors de la conclusion du bail. Ils auraient ainsi invoqué le moyen dès qu'ils en auraient eu conscience, soit après consultation de leur nouveau conseil. Les appelants perdent toutefois de vue que la jurisprudence exclut clairement la possibilité d'invoquer ce moyen dans le cadre d'une procédure fondée sur l'art. 257d CO, celui-ci ne visant alors pas à obtenir la réduction du loyer mais à justifier son non-versement, tel que l'a d'ailleurs relevé l'autorité de première instance. L'admission de ce moyen reviendrait à permettre au locataire défaillant dans le paiement du loyer de bénéficier à titre gratuit du bien concerné (cf. ATF 140 III 583 précité consid. 3.2.4 ; TF 4C.315/2000 du 5 février 2001 consid. 4c). L'institution juridique serait alors utilisée de façon contraire à son but, ce qui n'est pas acceptable. Le grief doit donc être écarté.

E. 5.1

Les appelants se prévalent encore d'une erreur dans l'avis comminatoire, le montant de l'arriéré étant trop élevé.

- 15 -

E. 5.2

L'avis comminatoire doit indiquer le montant de l'arriéré à payer dans le délai de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître clairement quelles dettes il doit payer pour éviter un congé. Le montant de l'arriéré doit être déterminé (par une indication chiffrée) ou, tout au moins, déterminable. Ainsi, lorsque l'avis comminatoire désigne précisément les mois de loyers impayés, le montant de l'arriéré est déterminable et une indication chiffrée du montant impayé n'est alors pas indispensable (TF 4A_429/2022 du 7 mars 2023 consid. 3.1 ; TF 4A_436/2018 précité consid. 4.1 ; TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2). Si les mois de loyers impayés ne sont pas mentionnés et que le montant de l'arriéré indiqué est sans rapport avec la somme effectivement en souffrance, l'avis comminatoire ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision permettant au locataire de reconnaître de combien de mois de loyers il doit s'acquitter dans le délai comminatoire. En revanche, l'indication d'un arriéré trop élevé n'entraîne pas nécessairement l'inefficacité de l'avis comminatoire : le locataire qui constate une erreur

doit la signaler au bailleur, à défaut de quoi il ne mérite pas d'être protégé (TF 4A_429/2022 précité consid. 3.1 ; TF 4A_550/2020 précité consid. 7.2 ; TF 4A_436/2018 précité consid. 4.1).

E. 5.3

En l'espèce, la décision dont est appel retient que l'avis comminatoire du 31 août 2022 indiquait que trois loyers étaient impayés pour l'année 2022 et mettait les appelants en demeure de verser la somme de 8'550 francs. Ces derniers allèguent, comme ils l'ont fait en première instance, que l'avis serait imprécis dans la mesure où ce n'est pas trois mais deux loyers qui étaient dus lors de sa notification. Ils se prévalent en outre du courrier du 23 septembre 2022 pour exposer qu'ils ont contesté le nombre de loyers échus. Cette pièce est toutefois irrecevable comme on l'a vu plus haut (cf. consid. 2.2.2 supra). Au demeurant, il importe in casu peu de déterminer si les appelants ont correctement contesté le montant dû auprès de l'intimée. En effet, l'avis comminatoire expose clairement les montants dus et le nombre de loyers échus. Les appelants étaient dès lors en mesure de se déterminer sur les montants requis et de les contester au besoin, ce qu'ils ont d'ailleurs fait.

- 16 - Il n'est dès lors pas contestable que l'avis litigieux était suffisamment précis, au regard des critères évoqués plus haut (cf. consid. 5.2 supra). Les appelants plaident encore qu'il convenait de trancher le nombre de loyers dus (deux ou trois), au regard de leur contestation. On relèvera que la juge de paix a statué sur ce point et a retenu que l'acquiescement du loyer du mois de juin 2022 pouvait rester indécis dans la mesure où l'avis était valable quant aux créances liées aux loyers des mois de juillet et août 2022. On ne peut que confirmer cette appréciation. En définitive, l'avis du 31 août 2022 était suffisamment précis et les appelants pouvaient déterminer qu'ils devaient à tout le moins verser deux mois de loyer pour répondre à la commination. Au vu de ce qui précède, ce grief doit donc également être rejeté.

E. 6.1

En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de la procédure de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

E. 6.2

Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et du fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée à l'autorité de première instance pour qu'elle fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

E. 6.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 1 et 3 ainsi que 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

- 17 -

E. 6.4

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance (art. 312 al. 1 in fine CPC).