

VD_GERICHTE JL23.001521 vom 9. August 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-08-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL23.001521

FR: VD_GERICHTE JL23.001521 du 9 août 2023

IT: VD_GERICHTE JL23.001521 del 9 agosto 2023

Erwägungen

E. 3.1

L'appelante fait premièrement valoir qu'en admettant l'application de la procédure sommaire (cf. art. 257 CPC), le premier juge aurait statué en se désintéressant de la situation particulière du cas d'espèce – à savoir, en substance, le fait que l'appelante devait non seulement s'acquitter d'un loyer de 2'390 fr. par mois, mais également de mensualités de 1'500 fr. à titre d'acomptes sur le paiement du prix de l'appartement et de 1'875 fr. à titre de remboursement du prêt du 24 novembre 2014. Par ailleurs, sous l'angle de la violation de l'art. 257d CO, l'appelante soutient avoir averti l'intimé qu'elle aurait du retard dans le paiement des loyers litigieux ; l'intéressé lui aurait alors assuré que cela ne posait aucun problème et qu'elle ne devait pas se soucier de la mise en demeure qui lui parviendrait. De l'avis de l'appelante, elle ne pouvait pas s'attendre à ce que l'intimé revienne sur cet engagement. Partant, on ne saurait lui reprocher de ne pas avoir opposé l'exception de compensation avec la créance de 28'454 fr. qu'elle prétend détenir contre l'intimé (cf. supra ch. 3) dans le délai de sommation qui lui avait été imparti le 30

- 8 - septembre 2022. Ces circonstances justifieraient d'admettre la compensation des loyers impayés avec la créance compensante précitée. L'appelante ajoute encore qu'au vu de la caducité de la vente de l'appartement elle disposerait, en sus de la créance de 28'454 fr. précitée, d'une créance de 108'566 fr. contre l'intimé, correspondant au prix total des travaux en plus-value effectués dans le logement. A titre subsidiaire, l'appelante soutient que, compte tenu de la promesse faite par l'intimé relativement à l'absence de conséquences qui suivrait le retard pris dans le paiement des loyers, elle pouvait, de bonne foi, s'attendre à ce que le bailleur ne résilie pas le bail, respectivement qu'il se rembourse les loyers impayés sur les acomptes de 1'500 fr. versés pour l'achat de l'appartement – comme il l'aurait prétendument fait par le passé. L'appelante fait enfin valoir que le congé serait manifestement abusif car donné dans le seul but de l'amener à acheter l'appartement. Partant, le congé devrait être annulé.

E. 3.2.1

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). 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 imparti 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

- 9 - 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), ce même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées). Si en revanche l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat/Stastny, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879). Le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant une contre-créance en compensation, à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb ; TF 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.2 ; TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2). Lorsque le locataire entend payer ses loyers par compensation avec une créance en restitution de l'indu, il doit donc le déclarer au plus tard dans le délai de sommation qui lui est accordé par le bailleur (TF 4A_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 9). Selon la jurisprudence, la contre-créance invoquée en compensation par le locataire doit pouvoir être prouvée sans délai, sous peine de contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais. Cette exigence se justifie d'autant plus que le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'a ni le droit de retenir tout ou partie du loyer échu, ni la possibilité de consigner le loyer. Cette jurisprudence s'applique également dans le cadre de la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC (TF 4A_523/2022 du 9 mai 2023 consid. 3.1 et les références citées).

- 10 -

E. 3.2.2

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). En dépit de son caractère extraordinaire, le congé signifié valablement par le bailleur en application de l'art. 257d al. 2 CO peut être annulable, au sens des art. 271 et 271a CO. Toutefois, compte tenu du motif justifiant la résiliation du contrat et du

fonctionnement de la règle (laquelle accorde un sursis obligatoire et formaliste au locataire dans le paiement de l'arriéré en souffrance), l'annulation ne saurait être admise que restrictivement, dans des circonstances particulières et exceptionnelles (Wessner, in Bohnet et al. [édit.], Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2e éd., Bâle 2017 (cité ci-après : CPra-Bail), n. 43 ad art. 257d CO et les références citées). Le Tribunal fédéral a précisé que le congé donné en application de l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi et, partant, être annulable. La notion de bonne foi 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 ; TF 4A_550/2020, déjà cité, consid. 8.2 et les références citées ; TF 4A_436/2018, loc. cit.). L'annulation du congé doit rester une ultima ratio dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (TF 4A_252/2014, loc. cit.).

- 11 -

E. 3.2.3

Aux termes de l'art. 271a al. 1 let. c CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans l'unique but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué. L'élément essentiel pour que cette disposition s'applique réside dans le lien entre le congé et la décision du locataire d'acquiescer l'appartement. Le locataire doit avoir été contraint d'acquiescer le bien et le congé n'avoir été donné qu'à cet effet (Conod, CPra-Bail, n. 21 ad art. 271a CO). C'est au locataire d'apporter la preuve de l'existence d'une proposition d'achat combinée avec un congé donné dans le seul but de faire pression. Cette preuve peut résulter d'écrits ou d'indices, par exemple en cas de congé donné simultanément ou peu de temps après la proposition faite au locataire d'acheter l'appartement (idem).

E. 3.3.1

Le premier juge a constaté que l'appelante ne contestait pas que les loyers litigieux étaient impayés depuis le mois de mai 2022. Elle faisait en revanche valoir que lesdits loyers étaient à compenser avec des créances qu'elle prétendait détenir contre l'intimé. Le premier juge a relevé qu'il ne ressortait toutefois pas du dossier que l'appelante ait opposé une telle compensation dans le délai de trente jours qui lui avait été fixé par courrier du 30 septembre 2022. Il ne ressortait de même pas du dossier que l'appelante ait discuté de cette question avec l'intimé comme elle l'alléguait. Toujours au regard du dossier, le moyen tiré de la compensation avait été soulevé pour la première fois dans la requête que l'appelante avait déposée le 15 décembre 2022 devant la commission de conciliation, soit bien après l'échéance du délai comminatoire et même après la résiliation du bail. Partant, la compensation, tardive, ne pouvait faire échec à la résiliation. Le congé devait donc être considéré comme étant valable, sans qu'il soit nécessaire d'examiner si les créances compensantes invoquées étaient rendues suffisamment vraisemblables par l'appelante. Le premier juge a enfin retenu que rien ne permettait de retenir que le congé constituerait un congé repréaillies lié à l'échec de la vente de l'appartement comme le prétendait l'appelante, celle-ci n'ayant rien avancé de probant à ce sujet. On se trouvait en définitive en présence d'un cas clair permettant l'application de l'art. 257 CPC, de sorte que les

- 12 - conclusions en évacuation de l'intimé devaient être admises, s'agissant toutefois uniquement de l'appartement, à l'exclusion des places de parc louées (art. 58 al. 1 CPC).

E. 3.3.2

La critique de l'appelante relative à l'application de l'art. 257 CPC est dénuée de consistance. Les faits qu'elle se contente de rappeler et qu'elle considère essentiels à la bonne compréhension du litige ont en effet été dûment retenus dans l'état de fait de l'ordonnance attaquée. Faute de toute précision, on ne discerne pas ce qu'elle reproche au premier juge à cet égard, l'intéressée n'exposant en particulier pas en quoi les conditions de la disposition précitée ne seraient pas remplies. Le moyen, dénué de motivation suffisante (cf. art. 311 al. 1 in fine CPC) s'avère irrecevable. Il convient d'examiner ensuite la validité du congé donné par l'intimé, contestée en appel – l'appelante ayant en outre saisi la commission de conciliation d'une action tendant notamment à l'annulation du congé dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO. L'art. 271a al. 1 let. c CO, invoqué par l'appelante, n'est pas applicable en l'espèce. En effet, le contrat de vente immobilière a été conclu plus de huit ans avant l'envoi de l'avis comminatoire assorti de la menace de résiliation de bail, de sorte qu'on ne se trouve clairement pas dans le cas d'une proposition d'achat faite simultanément à une résiliation intervenue à des fins de pression sur le locataire acheteur. Les arguments soulevés par l'appelante, qui indique avoir, par le passé, payé ses loyers avec du retard sans que l'intimé ne trouve à s'en plaindre, ne changent rien à cette analyse. L'assertion précitée n'est en effet pas établie, ce qui suffit à écarter la critique de l'appelante. A la supposer prouvée, le simple fait que le bailleur ait, pour la première fois, décidé d'assortir le défaut de paiement des conséquences prévues par l'art 257d CO ne changerait rien au fait que la vente, singulièrement la décision de la locataire d'acheter l'appartement, datait de nombreuses années et avait été prise en l'absence d'une quelconque menace de résiliation – l'appelante ne prétendant du reste pas le contraire. On ne voit en définitive pas l'influence que le bailleur peut voir

- 13 - tenté d'exercer sur une vente d'ores et déjà conclue en résiliant le contrat pour défaut de paiement, si ce n'est éventuellement de mettre une pression sur la locataire pour qu'elle s'acquitte du solde du prix en souffrance – situation qui n'apparaît pas être visée par l'art. 271a al. 1 let. c CO. Pour le reste, la validité formelle du congé n'est pas contestée et aucun motif de nullité n'est invoqué par l'appelante. Celle-ci ne conteste de même pas que pour réclamer le paiement du montant de 11'950 fr. correspondant aux arriérés de loyers dus pour les mois de mai à septembre 2022, l'intimé lui a fait notifier, par envoi recommandé du 30 septembre 2022, un courrier contenant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. L'appelante ne conteste ni le montant de l'arriéré réclamé ni le fait que celui-ci n'a pas été acquitté dans le délai de trente jours, de même qu'elle admet ne pas avoir opposé l'exception de compensation dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO. Les motifs invoqués par l'appelante pour justifier ce retard à invoquer la compensation ne sauraient faire échec au prononcé de l'expulsion. L'allégation de l'intéressée selon laquelle l'intimé l'aurait assurée que le retard de paiement des loyers ne serait pas suivi d'effet ne ressort ni de l'état de fait de l'ordonnance attaquée ni du dossier. Le premier juge a considéré que cette assertion ne pouvait être retenue, dès lors qu'elle n'était pas prouvée, et l'appelante n'indique pas pour quel motif sa version des faits aurait dû être retenue ; elle ne s'en prend même pas au raisonnement du premier juge sur ce point. Il ne ressort en outre pas de l'ordonnance entreprise et il n'est pas établi que l'intimé aurait, par le passé, prélevé des loyers en souffrance sur les mensualités de 1'500 fr. versées par l'appelante pour l'acquisition de l'appartement ; ici encore, l'appelante se borne à prétendre sans le prouver que tel aurait été le cas, sans même expliciter en quoi le premier juge aurait eu tort de ne pas suivre sa version des faits. C'est dire qu'on ne discerne aucun élément justifiant de faire exception à l'exigence d'une invocation de la compensation dans le délai

de mise en demeure.

- 14 - Il découle de ce qui précède que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées lorsque l'intimé a, par courrier du 30 septembre 2022, résilié le contrat de bail sur formule officielle pour le 31 décembre 2022. Les griefs de l'appelante se révèlent donc infondés, conduisant au rejet de l'appel.

E. 4.1

L'appel, manifestement infondé, est rejeté en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance confirmée. Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause sera renvoyée au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai à l'appelante pour libérer les locaux litigieux.

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 719 fr. (art. 4 al. 1 et 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel.

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