

# VD\_GERICHTE JL23.018742 vom 11. Januar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-01-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL23.018742](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL23.018742)

FR: VD\_GERICHTE JL23.018742 du 11 janvier 2024

IT: VD\_GERICHTE JL23.018742 del 11 gennaio 2024

## Erwägungen

### E. 3.1

Les appelants font grief à la juge de paix d'avoir considéré qu'il était clair qu'ils ne s'étaient pas acquittés du loyer qui leur était réclamé dans l'avis comminatoire du 7 décembre 2022, alors même qu'ils avaient produit un ordre de paiement du 28 novembre 2022 prouvant le contraire selon eux. Ils soutiennent que l'occasion devrait au moins leur être laissée, si ce seul moyen devait être considéré comme insuffisant pour apporter la preuve du paiement, de compléter la pièce produite par

- 7 - la production des extraits de compte bancaire attestant de l'exécution du versement ordonné. Partant, la requête devait être déclarée irrecevable. Les intimés contestent ce raisonnement, en faisant valoir l'extrait de compte établi par la gérance, lequel fait apparaître, au débit des appelants, un arriéré de loyers, d'acomptes de charges et de provision de 15'350 fr. au 12 avril 2023. Ils soutiennent aussi qu'un examen rapide des ordres de virement produits en première instance suffirait à leur dénier toute force probante, dès lors qu'ils sont tous datés du jour où l'ordre de virement correspondant est censé avoir été donné, à savoir le 28 novembre 2022 et le 19 janvier 2023, et qu'aucun relevé de compte postérieur n'a été produit.

#### E. 3.1.1

; TF 5A\_320/2022 du 6 décembre 2022 consid. 2.2.4). Or, les pièces produites par les appelants n'établissent même pas que le compte bancaire de l'appelant aurait été débité des montants concernés, aucune mention selon laquelle les ordres auraient été exécutés ne figurant en particulier sur les pièces litigieuses. Il était pourtant facile pour les appelants de rendre plausible l'existence du paiement de l'arriéré réclamé par la production d'un extrait de compte ou d'un avis de débit. Contrairement à ce qu'ils soutiennent, la juge de paix n'était aucunement tenue de donner l'occasion aux appelants de compléter leurs moyens de preuve, les intéressés étant assistés et la présente cause n'étant, quoi qu'il en soit, pas soumise à la maxime inquisitoire (art. 255 CPC a contrario). C'est en définitive sans prêter le flanc à la critique que la juge de paix a considéré que les appelants n'avaient pas fait valoir contre les prétentions des intimés un moyen de défense assez concluant pour que le cas ne soit pas clair. Pour le reste, la validité formelle des congés n'est pas contestée et aucun motif de nullité n'est invoqué par les appelants. Ceux-ci ne contestent de même pas que pour réclamer le paiement du montant de 3'550 fr. correspondant au loyer du mois de décembre 2022 et à la provision de 600 fr. à verser avec ledit loyer, les intimés, par la gérance, leur ont fait notifier, par envois recommandés du 7 décembre 2022, des courriers contenant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. C'est dire que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées lorsque les intimés ont, par courriers du 23 janvier 2023, résilié le contrat de bail sur formules officielles pour le 28 février suivant. S'ensuit le rejet du grief.

### **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'habitation 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'habitation 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. 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

- 8 - 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 tribunal saisi de la requête d'expulsion doit 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 (art. 272 al. 1 let. a CO).

#### **E. 3.2.2.1**

Lorsque le bailleur introduit une requête d'expulsion pour le retard dans le paiement du loyer, selon la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles procédurales de l'art. 257 CPC.

#### **E. 3.2.2.2**

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les conditions cumulatives suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3). 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 titre, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la

- 9 - preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention, la simple vraisemblance ne suffisant pas. Si le défendeur soulève 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 du cas clair est 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 arrêts cités). 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 (cf. toutefois TF 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2).

### **E. 3.2.3**

Il appartient au bailleur, conformément à l'art. 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit ; rechtserhebende Tatsachen), conformément aux exigences de l'art. 257 CPC. En revanche, il incombe au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs (rechtshindernde oder rechtsvernichtende Tatsachen) en invoquant des objections ou des exceptions (Einwendungen oder Einreden) telle l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance (TF 4A\_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.4).

### **E. 3.3**

En l'espèce, dans leur requête, les intimés ont allégué l'absence de paiement du loyer litigieux dans le délai imparti aux appelants par avis comminatoire du 7 décembre 2022, allégation qu'ils ont prouvée par la production d'un relevé de compte établi par la gérance. Il incombait ainsi aux appelants, conformément aux principes rappelés ci-dessus, d'alléguer et d'établir l'extinction de la dette invoquée par les intimés. Les appelants se sont toutefois limités à produire des ordres de

- 10 - paiement impropres à établir qu'ils auraient effectivement procédé au paiement du loyer litigieux en temps utile. En effet, en cas d'ordre de paiement, celui-ci n'est effectif que lorsque le compte du bénéficiaire est crédité (cf. par analogie : TF 5A\_471/2023 du 12 octobre 2023 consid.

### **E. 4.1**

Au vu de ce qui précède, l'appel se révèle infondé et doit être rejeté, l'ordonnance étant confirmée. Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause sera renvoyée à la juge de paix afin qu'elle fixe un nouveau délai aux appelants pour libérer les locaux litigieux.

### **E. 4.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 et al. 3 in fine CPC). Les appelants, solidairement entre eux, verseront en outre aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 1'224 fr. – 1'200 fr. + 2 % de débours (cf. art. 12 et 19 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) – à titre de dépens de deuxième

instance.

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