

VD_GERICHTE JL23.047181 vom 11. April 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-04-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL23.047181

FR: VD_GERICHTE JL23.047181 du 11 avril 2024

IT: VD_GERICHTE JL23.047181 del 11 aprile 2024

Erwägungen

E. 3.1

Les appelants contestent l'ordonnance d'expulsion en invoquant un défaut de motivation. Ils soutiennent en outre que le congé serait nul, voire annulable, et que le cas ne serait pas clair au sens de l'art. 257 CPC.

E. 3.2.1.1

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

- 7 - 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 cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement impartit 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), 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 et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019 [ci-après : *Bail*], n. 2.3.5). 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 137 III 208 consid. 3.1.3 ; ATF 119 II 147 consid. 2, *JdT* 1994 1 205 ; Lachat et al., *Bail*, n. 2.2.4 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).

- 8 - 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 1 606 ; TF 4A_195/2023 précité consid. 3.2.4).

E. 3.2.1.2

L'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail si le bailleur a notamment succombé dans une large mesure. Le congé n'est cependant pas annulable en cas de demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO (art. 271a al. 3 let. b CO).

E. 3.2.1.3

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 remplie (cf. art. 257 al. 3 CPC ; TF 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2.1 ; CACI 19 octobre 2023/426 consid. 3.1). 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 des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance 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 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).

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

E. 3.2.2

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle (art. 29 al. 2 Cst.) de nature formelle dont la violation doit être examinée avant toute chose. Sa violation implique l'annulation de la décision attaquée, sans égard à la question de savoir si son respect aurait conduit à une autre décision, sauf si le vice peut être réparé lorsque l'autorité de recours dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité de première instance ou si l'informalité n'est pas de nature à influencer sur le jugement (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa ; TF 4D_76/2020 du 2 juin 2021 consid. 4.2, non publié à l'ATF 147 III 440 ; Haldy, in Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, nn. 19 s. ad art. 53 CPC). En procédure civile, la garantie du droit d'être entendu est concrétisée à l'art. 53 CPC. La jurisprudence déduit du droit d'être entendu l'obligation pour les autorités de motiver leurs décisions. Le droit d'être entendu, en tant que droit rattaché à la personnalité permettant de participer à la procédure, exige que l'autorité entende effectivement les

arguments de la personne touchée dans sa situation juridique par la décision, qu'elle examine ses arguments avec soin et sérieux, et qu'elle en tienne compte dans la prise de décision. Le citoyen doit savoir pourquoi l'autorité a rendu une décision à l'encontre de ses arguments. La motivation d'une décision doit dès lors se présenter de telle manière que l'intéressé puisse le cas échéant la contester de manière adéquate. Cela n'est possible que lorsque tant le citoyen que l'autorité de recours peuvent se faire une idée de la

- 10 - portée d'une décision. Dans ce sens, il faut que les considérations qui ont guidé l'autorité et sur lesquelles elle a fondé sa décision soient à tout le moins brièvement exposées (ATF 129 I 235 consid. 3.2, JdT 2004 I 588 ; ATF 145 III 324 consid. 6.1 ; TF 5A_69/2022 du 17 mai 2023 consid. 3.1).

E. 3.3.1

Dans un premier moyen, les appelants font valoir une absence de motivation suffisante de la décision attaquée, en tant que la première juge a retenu qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé, sans en expliquer les raisons. Ils exposent à cet égard qu'il s'agirait en réalité d'un congé-représailles.

E. 3.3.2

En l'espèce, l'ordonnance entreprise se limite à relever qu'il n'y a aucun motif d'annulabilité du congé et qu'une prolongation de bail n'est pas possible en cas de demeure du locataire. Ce faisant, la première juge ne se prononce pas sur les arguments développés par les appelants dans leur réponse du 4 janvier 2024, à savoir que le congé signifié par le bailleur devrait être qualifié de congé-représailles. Il s'agit là en effet d'une violation de leur droit d'être entendus. Cela étant, la violation du droit d'être entendus des appelants peut être réparée devant la Cour de céans, dès lors qu'elle jouit d'un plein pouvoir d'examen quant aux faits et au droit. Reste à examiner les griefs soulevés par les appelants devant la première juge.

E. 3.3.3.1

Les appelants soutiennent qu'on serait en présence d'un cas de congé-représailles en invoquant avoir obtenu gain de cause dans la procédure judiciaire ayant opposé les parties en 2021-2022. La volonté de représailles du bailleur serait en outre illustrée par l'absence de réponse à leur proposition de paiement du 24 août 2023 et l'envoi du congé immédiatement après le délai de garde postal.

E. 3.3.3.2

En l'occurrence, les appelants semblent en effet avoir obtenu partiellement gain de cause dans un procès qui les opposait à l'intimé et

- 11 - ayant débouché sur le maintien de leur loyer mensuel net à 2'100 francs. Il n'en demeure pas moins que l'annulabilité d'un congé en raison d'une procédure judiciaire ayant eu lieu dans les trois dernières années n'est pas applicable lorsque le congé est donné pour cause de demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO. Or, les appelants ne contestent pas qu'ils ne se seraient pas acquittés du loyer dans le délai comminatoire, si bien que le motif invoqué ne saurait faire obstacle à leur expulsion. On relèvera par ailleurs que le bailleur n'a pas d'obligation d'accorder un sursis de paiement aux locataires et peut résilier le bail, si – comme c'est le cas ici – les locataires n'ont pas réglé l'entier de l'arriéré du solde dû dans le délai de sommation. Dans ces conditions, l'absence de réponse à leur courriel du 24 août 2023 demeure sans incidence sur la validité du congé. Pour le reste, la sommation a

bien été notifiée le 4 août 2023 aux appelants, de sorte que le délai de 30 jours est arrivé à échéance le 3 septembre 2023. Ce faisant, on ne voit pas en quoi le fait que l'intimé ait résilié le bail le 11 septembre suivant permettrait de démontrer une quelconque volonté de congé-représailles. Au contraire, dès lors que les appelants ne se sont pas exécutés dans le délai précité, le bailleur était en droit de résilier le bail. Partant, les griefs soulevés par les appelants ne constituent manifestement pas des motifs d'annulabilité du congé.

E. 3.4.1

Les appelants soutiennent ensuite qu'ils ont saisi la commission de conciliation en matière de baux à loyer en concluant à la nullité, subsidiairement à l'annulabilité, du congé, si bien qu'il y aurait lieu de suspendre la procédure d'expulsion jusqu'à ce que celle-ci ait statué.

E. 3.4.2

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

- 12 - procédure est pendante (ATF 141 III 262 consid. 3). 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 consid. 3.1 et 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine ; TF 4A_195/2023 précité consid. 3.2.3).

E. 3.4.3

En l'espèce, il ressort de la jurisprudence fédérale précitée que la saisine de la commission de conciliation en annulation du congé n'empêche pas en tant que tel le prononcé de l'expulsion des locataires pour autant que le juge de paix tranche, à titre préjudiciel, la question de la validité du congé. A cet égard, on rappellera que les motifs soulevés par les appelants à l'appui de leur requête de conciliation en annulation du congé ne sont pas fondés (cf. supra consid. 3.3.3.2). Par ailleurs, une prolongation de bail ne saurait être accordée aux locataires (art. 272a al. 1 let. a CO). C'est dès lors à bon droit que le juge de paix a retenu, à titre préjudiciel, qu'il n'existait aucun motif d'annulabilité du congé, respectivement de prolongation du bail.

E. 3.5.1

Les appelants font valoir que le cas ne serait pas clair. Ils soutiennent que l'attitude du bailleur serait contraire à la bonne foi, dès lors qu'il aurait ignoré leur proposition d'arrangement de paiement, ce qui constituerait également un motif d'annulabilité ou de nullité du congé soulevé devant la commission de conciliation.

- 13 -

E. 3.5.2

La jurisprudence admet que le congé donné en application de l'art. 257d CO puisse, à titre exceptionnel, être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO 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 du 29 avril 2021 consid. 8.2 et les réf. citées). L'annulation du congé doit donc rester une *ultima ratio* dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (Lachat, op. cit., n. 2.3.6, note infrapaginale n. 109, 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 ; 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 du 29 avril 2021 consid. 8.2 ; TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 ; TF 4A_571/2018 du 14 janvier 2019 consid. 9).

E. 3.5.3

En l'espèce, le montant de l'arriéré n'est pas insignifiant puisqu'il s'élève à 4'780 fr. et correspond à plus de deux mois de loyers bruts, ce que les appelants ne contestent du reste pas. Enfin, si les appelants se plaignent de ne pas avoir obtenu un arrangement de paiement, ils n'allèguent pas pour autant s'être acquittés du montant dû depuis la mise en demeure.

- 14 - Partant, les griefs des appelants ne constituent pas des motifs exceptionnels qui permettraient de considérer que le congé contreviendrait aux règles de la bonne foi.

E. 3.6

Les appelants concluent à titre très subsidiaire à l'octroi d'un délai raisonnable pour quitter les locaux. Nonobstant l'absence de motivation de cette conclusion et donc son irrecevabilité (art. 311 al. 1 CPC), on relèvera que la cause doit de toute manière être renvoyée à la juge de paix pour qu'elle fixe aux locataires un nouveau délai pour libérer l'appartement compte tenu de l'effet suspensif de l'art. 315 al. 1 CPC. Partant, il appartiendra aux appelants d'en faire la demande à cette autorité, en y exposant leurs éventuels motifs.

E. 4.1

En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté (art. 312 al. 1 in fine CPC) et l'ordonnance confirmée. La cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe un nouveau délai pour l'évacuation des lieux.

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 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]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), et qui

en ont déjà fait l'avance. 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 (art. 312 al. 1 in fine CPC).

- 15 -

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