

VD_GERICHTE JL23.048117 vom 19. Juli 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-07-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL23.048117

FR: VD_GERICHTE JL23.048117 du 19 juillet 2024

IT: VD_GERICHTE JL23.048117 del 19 luglio 2024

Erwägungen

E. 3.1

Certains faits pertinents ne sont pas mentionnés dans la décision attaquée. Il convient de déterminer si l'état de fait du présent arrêt peut être complété d'office.

- 6 -

E. 3.2

Le locataire doit invoquer ses moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut aussi bien en procédure ordinaire (art. 219 ss. Art. 229 al. 1 et art. 317 al. 1 CPC), qu'en procédure simplifiée, même si elle est soumise à la maxime inquisitoire sociale (art. 243 al. 2 let. c, art. 247 al. 2 let. c et art. 229 al. 3 CPC, cette dernière disposition n'étant pas applicable en appel ; cf. ATF 138 III 625 consid. 2.2) ou qu'en procédure sommaire de protection dans les cas clairs soumise à la maxime des débats (ATF 142 III 462 consid. 4.3). Tel est le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation. Le fait que ces moyens de défense reposent sur des faits notoires ne dispense pas le locataire qui est assisté d'un avocat de les invoquer devant le premier juge (TF 4A_376/20121 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2). Le juge d'appel n'est pas lié par les constats de faits du premier juge, même si, à défaut de griefs des parties quant à l'établissement des faits, la décision de première instance sert en général de base à la procédure de deuxième instance (ATF 144 III 394 consid. 4.1.4, JdT 2019 II 147). Cela étant le juge d'appel n'est pas autorisé à corriger d'office les faits établis en première instance (TF 5A_824/2018 du

E. 3.3

Dans sa requête d'expulsion en cas clair, l'appelante n'a pas allégué la première résiliation intervenue avant l'expiration du délai comminatoire. Fondée sur la seconde résiliation, cette requête laissait ainsi apparaître que la procédure de l'art. 257d CO apparaissait avoir été respectée et que le cas était clair. La juge de paix n'a pas imparti de délai à la locataire pour se déterminer sur la requête, mais a fixé une audience qui lui donnait l'occasion de se déterminer oralement, comme l'y autorise l'art. 253 CPC. Lors de cette audience, l'intimée a soutenu que le cas n'était pas clair et a produit un bordereau de pièces contenant notamment une première résiliation intervenue le 14 juillet 2023 pour le 30 avril 2024, qui se fondait sur l'art. 257d al. 2 CO et se référait aux correspondances du 8 juin 2024 restées sans suite, ainsi que la preuve du paiement des loyers de mai et juin 2023 intervenu le 1er septembre 2023. Il faut

- 7 - considérer que dans le cadre de déterminations faites oralement au sens de l'art. 253 CPC, les pièces produites dans ce cadre valent allégations. La résiliation, du 14 juillet 2023 – sans l'indication de son motif – a d'ailleurs été prise en compte dans la décision attaquée

sans que cela ne soit contesté par l'appelante. Les faits tels qu'exposés dans la décision ont ainsi été complétés dans le présent arrêt par l'indication du motif de cette résiliation, du fait que l'on ne connaît pas la date à laquelle l'intimée a réceptionné ce courrier (cf. ch. 3) et du paiement par l'intimée des deux loyers en question le 1er septembre 2023 (cf. ch. 4), ces faits étant considérés comme pertinents pour juger la présente cause, comme on le verra ci-après.

4. 4.1 Sur le fond, l'appelante reproche à la juge de paix d'avoir estimé que le cas n'était pas clair. Elle fait valoir que ce n'est pas parce qu'une résiliation ordinaire a été signifiée au locataire, que cela lui donnerait automatiquement un droit de rester jusqu'à l'échéance, sans s'acquitter des loyers. Ainsi, selon elle, en cas de non-paiement des loyers, le bailleur doit pouvoir procéder à une résiliation extraordinaire si les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées. Elle soutient ensuite que de toute manière, le congé pour le 24 avril 2024 serait inefficace, dès lors qu'il avait été envoyé avant la fin du délai comminatoire.

4.2.1 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 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).

- 8 - 4.2.2 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 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).

4.2.3 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 I 205 ; Lachat et al., Bail, 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 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).

4.2.4 Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit 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). Cela étant, le bailleur n'est pas obligé de résilier le bail (ATF 119 III 147 consid. 3b/aa, JdT 1994 I 205). Il peut également préférer la résiliation ordinaire, au lieu de donner un congé anticipé (Lachat et al., Bail, p. 878).

- 9 - Si l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace, soit nul. Tel est notamment le cas si le congé a été notifié et reçu avant

l'expiration du délai comminatoire (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa par analogie ; TF 4A_585/2010 du 2 février 2011 consid. 3 ; Lachat et al., Bail, p. 879-880). Le congé donné le dernier jour du délai comminatoire est toutefois valable s'il est reçu ultérieurement ; il faut et il suffit que le locataire ait disposé de la totalité du délai comminatoire pour payer son dû (TF 4A_353/2016 du 10 octobre 2016 consid. 4.2 et 4C.96/2006 du 4 juillet 2006 consid. 2.2 et 2.3). En outre, le locataire commet un abus de droit en invoquant l'inefficacité du congé lorsqu'il n'a, en toute hypothèse, jamais eu l'intention de s'acquitter du loyer non contesté (TF 4A_245/2017 du 21 septembre 2017 consid. 5.3.2 et 4C.96/2006 du 4 juillet 2006 consid. 2.4). 4.2.5 La pratique admet qu'un bailleur répète pendant la procédure, et dans les trois ans qui la suivent, une résiliation affectée d'un vice de forme. En revanche, le congé affecté d'un vice matériel ne peut pas être valablement répété durant la procédure judiciaire qui le concerne ou durant les trois ans qui la suivent. Demeure réservée l'hypothèse d'une nouvelle résiliation notifiée pour d'autres motifs que la précédente, survenus depuis lors et relevant d'une des six exceptions de l'art. 271a al. 3 CO, dont fait partie une nouvelle demeure du locataire (Lachat et al., p. 976-977 et les réf. citées). 4.3 4.3.1 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 26 mars 2021/145 consid. 3.2.1).

- 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. 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). 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 du 29 avril 2021 consid. 5.1 ; TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1). La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente. En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal, lorsque celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 4.1 ad art. 257 CPC). 4.3.2 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). 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), 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,

- 11 - 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 ; CACI 26 mars 2024/140 consid. 3.3.2.1, in JdT 2024 III 39 ; CACI du 19 janvier 2023/17 consid. 3.2.2). 4.4 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimée n'avait pas payé les deux loyers réclamés au moment où le délai comminatoire lui a été imparti. Le délai comminatoire a commencé à courir le 19 juin 2023, date à laquelle l'intimée a reçu le courrier. Elle disposait ainsi d'un délai au 19 juillet 2023 pour s'acquitter des deux loyers en question. Sauf à supposer que la résiliation du 14 juillet 2023 aurait été réceptionnée par l'intimée après l'expiration du délai comminatoire – ce qui n'a pas été allégué et ne ressort pas des pièces au dossier –, il faut admettre que l'intimée n'a pas disposé du délai de 30 jours pour s'acquitter des loyers en question et que cette résiliation paraît inefficace, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'étant a priori pas réalisée. Dans ces circonstances, la validité de la seconde résiliation, qui a été donnée pour le même motif, mais cette fois avec un effet anticipé, est douteuse. Le non-respect du délai comminatoire pourrait en effet constituer un vice matériel qui n'autorisait pas l'appelante à répéter la résiliation. Même à considérer que l'appelante était légitimée à procéder à cette nouvelle résiliation, il n'est pas non plus certain qu'elle puisse profiter de son erreur – en faisant valoir l'inefficacité de sa première résiliation – pour réduire à cette occasion le délai de congé bien plus long qu'elle avait initialement octroyé à l'intimée.

E. 5

- 12 -

E. 5.1

En définitive, il faut admettre que la situation juridique n'est pas claire, ce qui justifie le rejet de l'appel et la confirmation de la décision par substitution de motifs.

E. 5.2

Vu l'issue de la procédure, 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'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelante devra en outre verser à l'intimée de pleins dépens de deuxième instance, évalués à 1'000 fr. (art. 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), dès lors que l'intimée a procédé avec l'assistance d'un avocat.

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