

VD_GERICHTE JL24.009552 vom 2. Juli 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-07-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL24.009552

FR: VD_GERICHTE JL24.009552 du 2 juillet 2024

IT: VD_GERICHTE JL24.009552 del 2 luglio 2024

Erwägungen

E. 3.1

L'appelante explique premièrement que la somme des loyers dus à l'intimée serait d'au moins 10'000 fr. et fait valoir qu'un déménagement la retarderait dans la possibilité de rembourser son bailleur. Elle expose au surplus avoir rencontré des difficultés avec un assureur en lien avec un « problème cybernétique » et avoir saisi le Tribunal des baux d'une requête en prolongation de bail en lien avec la présente affaire. A son sens, le cas ne serait pas si clair, « la question du cyberspace [rendant] le décompte des jours jusqu'au paiement vide de

- 8 - sens ». Elle fait valoir à cet égard qu'il serait « plus juste » qu'une loi autorise le décompte d'un certain nombre de jours à partir de la date de résolution de tels problèmes.

E. 3.2.1

La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est soumise à deux conditions cumulatives. Premièrement, 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. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine (« voller Beweis ») des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève 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 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Secondement, 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 réf. 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. 3.2.2

En cas de résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ou de frais accessoires échus (par quoi il faut entendre les acomptes provisionnels ou les montants forfaitaires convenus) au sens de l'art. 257d

- 9 - CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le bailleur peut requérir, par la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, aussi bien l'expulsion du locataire (art. 267 al. 1 CO) que le paiement de créances pécuniaires (TF 4A_234/2022 du

21 novembre 2022 consid. 4). 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 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

- 10 - l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et al., *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, JdT 2012 II 108, SJ 2011 I 293 ; 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 130 III 321 consid. 3.1, JdT 2005 I 618, SJ 2005 I 514 ; ATF 128 III 271 consid. 2a/aa, JdT 2003 I 606 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.4 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1 consid. 3.2.4 ; CACI 4 août 2022/396).

E. 3.2.3

La jurisprudence admet 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. 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 ; 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 et al., *op. cit.*, n. 2.3.6 note de bas de page n. 109 p. 881, qui indique que « de fait, les situations où le congé n'est pas inefficace mais annulable sont "très rares" »). L'annulation 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

- 11 - 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. 3.3.1

En l'espèce, on relèvera que l'appelante ne conteste pas ne pas s'être acquittée des montants réclamés par l'intimée dans les avis comminatoires des 18 octobre et 21 novembre 2023. Si l'intéressée expose avoir effectué un versement en faveur de l'intimée d'un montant de 4'380 fr. au mois de février 2024, il n'en demeure pas moins que ce paiement est intervenu après l'échéance du délai de trente jours impartis dans l'avis comminatoire du 21 novembre 2023 et ne couvre pas l'ensemble de l'arriéré dû. Il en résulte que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées au moment de la résiliation, si bien que l'expulsion a été prononcée à juste titre par la juge de paix.

E. 3.3.2

L'appelante paraît considérer que le cas ne serait pas clair en raison de l'intervention d'un « problème cybernétique », que l'on comprend être une cyberattaque l'ayant empêchée de procéder aux paiements requis par l'intimée. Cela étant, l'intéressée n'évoque en aucune façon les raisons pour lesquelles ces difficultés ne lui auraient pas permises de procéder au versement des montants dus d'une autre manière, tel qu'un paiement direct au guichet postal ou un acquittement en mains propres auprès de l'intimée par exemple. Il est à cet égard précisé que, selon l'extrait de plainte pénale figurant au dossier, les piratages évoqués par l'appelante auraient eu lieu en novembre 2023, respectivement en février 2024 ; or, celle-ci prétend justement avoir pu effectuer le versement de 4'380 fr. durant ce même dernier mois. Il en résulte qu'elle était en mesure d'effectuer les versements litigieux durant

- 12 - les mois d'octobre à décembre 2023, soit durant les délais comminatoires impartis par l'intimée. S'agissant des rapports avec l'assureur, ceux-ci ne sont pas plus expliqués par l'appelante et ne paraissent en tous les cas pas liés aux loyers impayés. Ce dernier grief, pour autant que suffisamment motivé (art. 311 al. 1 CPC), est donc dénué de portée.

E. 3.3.3

S'agissant des conséquences d'un déménagement sur le paiement des loyers échus, la Cour de céans ne perçoit pas pour quelles raisons un tel motif devrait faire échec à l'expulsion prononcée, respectivement rendrait la situation de fait ou juridique peu claire. Faute de motivation suffisante, le grief est irrecevable.

E. 3.3.4

En tant qu'elle semble, de façon peu claire, remettre en cause le calcul du délai comminatoire – en ce sens que celui-ci devrait être dépendant, par exemple, de la résolution des problèmes rencontrés par une personne victime d'une cyberattaque – l'appelante ne conteste pas réellement la façon dont le délai a été compté par l'intimée. Quoi qu'il en soit,

la loi et la jurisprudence susmentionnées ne laissent aucune marge d'appréciation en lien avec le grief évoqué, lequel, pour autant que recevable, doit être écarté.

E. 3.3.5

S'agissant enfin de la requête déposée auprès du Tribunal des baux, sous réserve de mentionner que cet acte est « en lien avec cette affaire », soit avec celle de l'expulsion, et qu'elle porte sur une prolongation de bail, l'appelante n'expose aucunement son fondement. En particulier, l'appelante n'indique pas les motifs qui justifieraient l'annulation du congé et, le cas échéant, invalideraient la clarté de la présente cause. Le grief, insuffisamment motivé, est donc irrecevable.

E. 4.1

En définitive, l'appel, manifestement infondé dans la mesure de sa recevabilité, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance attaquée confirmée.

- 13 - 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 à l'appelante pour libérer les locaux litigieux.

E. 4.2

L'appelante a requis l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance. Or, sa cause était dépourvue de toute chance de succès, de sorte que sa requête d'assistance judiciaire doit être rejetée (art. 117 let. b CPC).

E. 4.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 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). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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