

VD_GERICHTE JL24.011543 vom 23. August 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-08-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL24.011543

FR: VD_GERICHTE JL24.011543 du 23 août 2024

IT: VD_GERICHTE JL24.011543 del 23 agosto 2024

Erwägungen

E. 3

- 7 -

E. 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 remplie (al. 3 ; TF 5A_835/2023 du 20 février 2024 consid. 4.1 et les réf. citées ; parmi d'autres : 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. 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 141 III 23 consid. 3.2, SJ 2015 I 200 ; TF 4A_305/2024 du 11 juin 2024 consid. 4.1). 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 du cas d'espèce (ATF 144 III 462 précité consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 précité consid. 3.2 ; TF 4A_305/2024 précité consid. 4.1).

- 8 -

E. 3.2

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 précité consid. 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine ; TF 376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1).

E. 3.3

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, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1 in fine). 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 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).

- 9 - 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 légale, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4, JdT 2002 I 221, SJ 2002 I 33), 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, 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 137 III 208 consid. 3.1.3 ; ATF 119 II 147 consid. 2, JdT 1994 I 205 ; Lachat et al., 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 ; TF 4A_41/2011 du 27 avril 2011 consid. 2.1.1 ; cf. également TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.4).

E. 4.1

Dans un grief qu'il convient de traiter en premier, l'appelante fait valoir qu'elle s'est acquittée d'un loyer, soit 4'150 fr., valeur au 7 septembre 2023, et d'un montant identique, valeur au 19 octobre 2023. Elle estime que ces montants sont relatifs aux loyers des mois de septembre et octobre 2023. L'intimé indique que ces montants ont été attribués aux mois d'août et septembre 2023, si bien que le loyer d'octobre 2023, objet de l'avis comminatoire du 20 octobre 2023, n'aurait pas été payé.

- 10 -

E. 4.2

Il n'est pas contesté que l'avis comminatoire précité porte bien sur l'absence de paiement du loyer du mois d'octobre 2023. La réception des deux montants dont se prévaut l'appelante n'est pas plus contestée. Il ne ressort cependant pas du procès-verbal de l'audience du 27 mai 2024, ni de la requête en protection du cas clair du 5 mars 2024, que l'intimé aurait bien indiqué que les montants reçus en septembre et octobre 2023 correspondaient aux loyers d'août et septembre 2023. Surtout, aucune pièce au dossier ne permet d'établir l'état des retards de loyer de l'appelante au moment de ces versements, et en conséquence, si le bailleur était en effet en mesure de les imputer sur des loyers antérieurs dus. Or, à défaut, il convient d'admettre que les versements ont eu lieu pour le mois en cours, comme le fait valoir l'appelante. Ainsi, les loyers du mois d'octobre 2023 paraissent avoir été acquittés à hauteur de 4'150 fr., valeur au 19 octobre 2023, soit avant l'envoi de l'avis comminatoire du 20 octobre 2023. Il en résulte que la situation ne saurait être qualifiée de claire au regard de l'art. 257 CPC. Pour ce seul motif, l'appel doit être admis dans son ensemble.

E. 5

Au vu de l'admission de l'appel, il n'y a pas lieu d'examiner les autres griefs formés par l'appelante.

E. 6.1

En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance annulée. Il est statué à nouveau en ce sens que la requête d'expulsion du 5 mars 2024 doit être déclarée irrecevable.

E. 6.2

Selon l'art. 318 al. 3 CPC, si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance. L'appelante obtenant entièrement gain de cause, les frais judiciaires de première instance, - 11 - d'ores et déjà arrêtés à 780 fr., seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celui-ci versera en outre à l'appelante la somme de 600 fr. (art. 3 al. 2 et 11 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de première instance. Pour ces mêmes motifs, 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'intimé (art. 106 al. 1 CPC). Celui-ci versera ainsi à l'appelante la somme de 200 fr. à titre de restitution de l'avance de frais qu'elle a fournie (art. 111 al. 2 CPC). L'intimé versera en outre à l'appelante la somme de 500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 al. 2 et 12 TDC).

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