

VD_GERICHTE JL24.014728 vom 6. September 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-09-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL24.014728

FR: VD_GERICHTE JL24.014728 du 6 septembre 2024

IT: VD_GERICHTE JL24.014728 del 6 settembre 2024

Erwägungen

E. 4.1

Les appelants font ensuite valoir que le congé serait annulable. Le montant impayé serait insignifiant selon eux. Au sujet de la question du règlement ponctuel de leur loyer, ils invoquent qu'il y aurait eu un accord entre eux et le bailleur, selon lequel ils pouvaient verser leur loyer à la fin du mois.

E. 4.2.1

Selon la jurisprudence récente de la CACI (26 mars 2024/140, JT 2024 III 39), le juge de l'expulsion, donc également le juge de l'appel, examine à titre préjudiciel si le congé est valable, lorsque cette question est litigieuse. 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 peut 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 a 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).

E. 4.2.2

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,

- 12 - 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" »). Tel peut être le cas (congé annulable, et non inefficace) lorsque 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. 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). Les conditions d'application de cette jurisprudence sont très strictes. Le Tribunal fédéral a ainsi considéré que payer l'arriéré trois jours après l'échéance du délai n'était pas un « retard négligeable », d'autant que le locataire avait déjà été en retard pour le paiement du mois précédent (TF 4A_260/2015 du 4 avril 2015 consid. 3). Le caractère

insignifiant se détermine en tant que tel, et non pas par rapport au loyer mensuel ou par rapport au montant déjà versé à titre de loyer depuis le début du bail. Il se détermine en outre objectivement, et non par rapport à la situation subjective des parties (ATF 140 III 591 consid. 2). Il a été jugé qu'un montant de 286 fr. ne peut pas être qualifié d'insignifiant, comme le seraient, par exemple, des intérêts dus sur un terme arriéré (même arrêt, loc. cit. ; ATF 120 II 31 consid. 4b p. 33) ; de même, le montant de 164 fr. 65 n'est pas insignifiant (ATF 120 III 591 précité, loc. cit.). De manière générale, le Tribunal fédéral, toujours dans le même arrêt, a considéré que « il y a lieu d'en rester à une notion très restrictive. Car dès le moment où un montant est considéré comme insignifiant, le locataire peut décider de ne pas le payer sans risquer un congé et donc spéculer sur le fait que le bailleur renoncera peut-être à entreprendre des démarches qui lui coûteraient plus en temps et en frais que ne lui rapporterait l'encaissement du montant impayé (cf. Tercier/Favre, Les contrats

- 13 - spéciaux, 4e éd. 2009, n. 2391). Offrir une telle opportunité n'est pas compatible avec le but de la procédure de l'art. 257d CO, qui doit permettre au bailleur d'obtenir rapidement et sans complications particulières le paiement de la totalité du loyer et des charges, ou alors de mettre immédiatement fin au contrat » (ATF 140 III 591 précité, loc. cit.).

E. 4.3

En l'espèce, il est constant que l'entier de l'arriéré n'a pas été versé à temps, de sorte qu'en principe, le congé est valable. S'agissant de la qualification du montant de 43 fr. 20, à lire la jurisprudence précitée du Tribunal fédéral, on ne saurait considérer ce montant comme insignifiant, dès lors que pour le Tribunal fédéral, il doit apparemment s'agir d'un montant en centimes ou de quelques francs au maximum. On pourrait toutefois hésiter, dans la mesure où ce montant représentait la seule augmentation de loyer en vigueur à partir du 1er janvier 2024. On pourrait en effet considérer que l'arriéré résultait d'une simple erreur des appelants, et que dans ces conditions, résilier le bail relevait d'un abus de droit. Quoi qu'il en soit, la question peut demeurer ouverte, la jurisprudence précitée n'étant censée s'appliquer, selon le Tribunal fédéral, que lorsque le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps. Or, comme l'a relevé le premier juge, les appelants payaient en l'espèce leur loyer presque systématiquement en retard. Entre juin 2022 et décembre 2023, ils se sont vu notifier sept mises en demeure pour ce motif. A ce sujet, les appelants font valoir que ce retard n'en était pas un, car un accord avait été passé avec le bailleur pour retarder l'échéance du loyer. Rien de tel ne ressort du dossier toutefois, et ces allégations sont d'ailleurs nouvelles. Il ressort au contraire des courriers de mise en demeure adressés par l'intimé qu'il avait même demandé aux appelants au mois de septembre 2022 que les loyers soient versés trimestriellement. Les griefs des appelants doivent par conséquent être rejetés.

E. 5

- 14 -

E. 5.1

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Le terme de l'expulsion étant désormais échu, la cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

E. 5.2

Les appelants ont requis l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel et ont été dispensés de l'avance de frais par courrier du 28 juin 2024. Cela étant, au vu du dossier,

l'appel était d'emblée dénué de chances de succès. En effet, malgré la jurisprudence claire et constante du Tribunal fédéral rappelée ci-dessus concernant les conditions empêchant l'expulsion des locataires en cas d'un retard relatif à un montant insignifiant, les appelants ont déposé un appel, sans attaquer le raisonnement du premier juge sur ce point, ce qui ne pouvait conduire qu'au rejet de l'appel. Une personne raisonnable plaidant à ses propres frais aurait renoncé à former appel. Partant, la requête d'assistance judiciaire des appelants doit être rejetée (art. 117 let. b CPC).

E. 5.3

Les frais judiciaires de la procédure d'appel, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 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 (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Les appelants, solidairement entre eux, verseront à l'intimé des dépens de deuxième instance à hauteur de 600 fr. (art. 7 et 20 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

- 15 -

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