

VD_GERICHTE JL24.020194 vom 17. Dezember 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-12-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL24.020194

FR: VD_GERICHTE JL24.020194 du 17 décembre 2024

IT: VD_GERICHTE JL24.020194 del 17 dicembre 2024

Erwägungen

E. 23

consid. 3.2 ; ATF 138 III 620, loc. cit. ; TF 4A_394/2024 précité, consid. 5.1). En second lieu, 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, loc. cit. ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 728 consid. 3.3). En règle générale, 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, loc. cit. ; ATF 141 III 23, loc. cit. ; ATF 138 III 123, loc. cit. ; TF 4A_394/2024, loc. cit. ; TF 4A_305/2024 du 11 juin 2024 consid. 4.1). 3.2.3 3.2.3.1 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'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les

- 10 - baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). 3.2.3.2 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). 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). 3.2.3.3 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 (théorie de la réception relative ; 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. cit.). 3.3 3.3.1 En l'espèce, nonobstant la mention de N. _____ sur l'acte de défaut de biens, de même que l'existence de la convention de suspension, le cas est bel et bien clair au sens de l'art. 257 CPC, comme on le verra ci-après. 3.3.2 Le bail d'origine était au nom du défunt mari de l'appelante, qui lui a succédé comme locataire. L'appelante ne parvient pas à prouver l'existence d'une prétendue colocation. Elle ne produit en particulier aucun document qui démontrerait

qu'elle a signalé à l'intimée que N. _____ serait sa colocataire ni requis que cette dernière figure sur le bail. Le fait

- 11 - que cette personne ait été mentionnée sur l'acte de défaut de biens ne prouve rien, puisque cette mention ne découle que de ses propres déclarations au préposé de l'Office des poursuites. Par ailleurs, il ressort du courrier de l'agente d'affaires brevetée Laura Jaatinen du 5 août 2024, produit à titre de nova par l'appelante (pièce 11), que l'intimée n'a appris l'existence de la prétendue colocataire qu'à la réception de l'acte de défaut de biens du 1er juillet 2024. L'argument de l'appelante concernant la prétendue colocation ne convainc donc pas. Il peut être écarté et ne doit pas remettre en question l'appréciation de la juge de paix, la résiliation était valable. Par ailleurs, l'appelante ne conteste pas ne pas avoir payé à temps ses loyers des mois de juin et juillet 2023 ni ne conteste d'ailleurs ne pas avoir payé ses indemnités d'occupation illicite – ou du moins pas à temps – à partir du mois de janvier 2024. C'est donc à raison que la juge de paix a considéré que la situation était claire et que les conditions de l'art. 257d CO étaient remplies. S'ensuit le rejet du grief. 4. 4.1 Sans invoquer explicitement une violation de la bonne foi, l'appelante semble considérer dans un second grief que le bail aurait continué ou qu'un nouveau bail serait né. 4.2 4.2.1 En vertu de l'art. 272a al. 1 let. a CO, aucune prolongation ne peut être accordée lorsque le bail est résilié en vertu de l'art. 257d CO. Cependant rien n'empêche une prolongation conventionnelle ou tout autre accord. La jurisprudence admet toutefois que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi.

- 12 - Dans ce contexte, la notion d'abus de droit doit être interprétée très restrictivement afin de ne pas remettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (ATF 140 III 591 consid. 1 ; TF 4A_367/2022 du 10 novembre 2022 consid. 5.2.1 ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2). L'annulation du congé doit rester une ultima ratio dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (TF 4A_70/2014 du 10 septembre 2024 consid. 5.3 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; Lachat et al., op. cit., n. 2.3.6 note 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 montant réclamé (ATF 120 II 31 consid. 4b, JdT 1995 I 155 ; TF 4A_332/2023 du 11 janvier 2024 consid. 4.1 ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1) ; ou encore, si 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, loc. cit. et réf. cit. ; ATF 120 II 105 consid. 3c ; TF 4A_550/2020, loc. cit. ; TF 4A_436/2018, loc. cit.). 4.2.2 La résiliation d'un contrat de bail à loyer est un acte formateur résolutoire (Lachat/Bohnet, in Thévenoz/Werro [édit.], Commentaire romand, Code des obligations I, n. 1 ad art. 266a CO et réf. cit.). La résiliation transformant unilatéralement le rapport de droit, elle est, par principe, inconditionnelle et irrévocable (ATF 146 V 169 consid. 4.3.3.2 ; ATF 128 III 129 consid. 2a, JdT 2003 I 10 ; TF 4A_439/2022 du 25 août 2023 consid. 5.1). 4.3

- 13 - 4.3.1 Selon la convention du 18 octobre 2023, l'intimée a accepté sur demande de l'appelante de suspendre les effets de la résiliation jusqu'au 31 mars 2024, à condition que l'appelante s'engage à régler les indemnités d'occupation illicite à échoir, au plus tard le 1er de chaque mois. Il était prévu qu'en cas de retard de paiement de plus de cinq jours durant cette période ou de manquement quelconque de la part de la locataire, l'accord devenait immédiatement caduc et que l'intimée pouvait déposer une requête d'expulsion en mains de l'autorité compétente, sans autre avis. Toutefois, il était prévu que le bail serait renouvelé aux mêmes conditions à partir du 1er avril 2024, si les termes de la convention étaient respectés. En l'espèce, c'est à la demande de l'appelante et, à bien plaisir, que l'intimée a accepté de suspendre les effets de la résiliation pour permettre à celle-ci de payer ses arriérés de loyer et démontrer qu'elle était constante dans l'exécution de ses obligations par la suite. Cet accord était manifestement en faveur de l'appelante. Le contenu de celui-ci est sans ambiguïté, puisqu'il conditionne la conclusion d'un nouveau bail, aux mêmes conditions que celui résilié le 30 septembre 2023, au paiement régulier des indemnités d'occupation illicite. La durée de la suspension de la résiliation était limitée dans le temps au 31 mars 2024. 4.3.2 On relèvera d'emblée que la simple conclusion de la convention du 18 octobre 2023 ne saurait constituer une renonciation de la part de l'intimée à la résiliation du contrat entre les parties. En effet, selon la jurisprudence, une résiliation est par nature irrévocable. Par ailleurs, appelé à se prononcer sur une situation semblable, où un bailleur avait octroyé un sursis à un locataire après avoir adressé une résiliation parce qu'il était en demeure et où le bailleur avait finalement requis l'expulsion faute de respect des termes du sursis, le Tribunal fédéral a considéré la situation comme conforme à l'art. 257d al. 2 CO (TF 4A_571/2018 du 14 janvier 2019 consid. 8.3). Il est en l'occurrence établi que l'appelante n'a pas satisfait aux conditions de la convention du 18 octobre 2023, puisqu'elle n'a payé

- 14 - l'indemnité d'occupation illicite du mois de janvier 2024 que le 22 janvier 2024 (alors que la convention prévoyait un paiement le 1er jour du mois et cinq jours de tolérance), que le loyer de février 2024 n'a été payé que le 11 mars 2024 et qu'enfin les poursuites pour les loyers de mars et d'avril 2024 se sont soldées par un acte de défaut de biens. L'argument selon lequel le paiement de l'indemnité d'occupation illicite pour le mois de mars 2024 a été refusé par la banque de l'appelante n'est pas relevant compte tenu des violations précitées de la convention, qui suffisent à justifier l'expulsion. Il incombait au demeurant à l'appelante de faire en sorte que son versement parvienne à l'intimée dans le délai fixé (cf. Lachat et al., op. cit., n. 2.7 p. 376). Au vu de ce qui précède et de l'arrêt précité, l'intimée n'a pas violé les règles de la bonne foi en demandant l'expulsion de l'appelante le 9 avril 2024. On ne saurait reprocher à l'intimée de ne pas l'avoir sollicitée immédiatement après le premier retard de l'appelante au mois de janvier 2024. Le fait que l'intimée n'ait pas réagi aussitôt ne saurait constituer un abus de droit en l'espèce. Par ailleurs, la convention de suspension avait de toute manière une échéance au 31 mars 2024, ce qui ne rend pas tardive la requête du 9 avril 2024. Ce second grief ne peut donc qu'être rejeté. 5. 5.1 Fondé sur ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté (art. 312 al. 1 in fine CPC), et le jugement confirmé. Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée à la juge de paix pour qu'elle fixe à l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. 5.2 La requête d'assistance judiciaire de l'appelante doit être rejetée, l'appel étant, pour les motifs qui précèdent (cf. supra consid. 3 et

- 15 - 4), d'emblée dénué de chance de succès, de sorte qu'il n'aurait pas été formé par un plaideur raisonnable (art. 117 let. b CPC). 5.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3, 69 al. 1 et 70 al. 4 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, 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.