

VD_GERICHTE JL24.021814 vom 8. November 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-11-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL24.021814

FR: VD_GERICHTE JL24.021814 du 8 novembre 2024

IT: VD_GERICHTE JL24.021814 del 8 novembre 2024

Erwägungen

E. 14

décembre 2023 consid. 3.3.2). 3. 3.1 L'appelante estime qu'en constatant à titre préjudiciel la validité du congé pour prononcer l'expulsion, la juge de paix a manifestement excédé sa compétence et que le prérequis pour prononcer l'expulsion n'existait pas. La décision entreprise serait donc nulle, respectivement annulable. Elle cite à cet égard l'arrêt de la Cour d'appel civile 26 mars 2024/140 (publié in JdT 2024 III 39).

- 7 - 3.2 C'est mal lire respectivement mal comprendre cet arrêt qui confirme, suivant ainsi la jurisprudence du Tribunal fédéral, que si le locataire a contesté la résiliation du bail, le juge de l'expulsion devra examiner la validité de celle-ci à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 ; TF 4A_377/2024 du 12 juillet 2024 consid. 3.2). L'action en contestation du congé formée par les locataires ne fait ainsi pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1). Ainsi, le juge de l'expulsion ne statue pas formellement sur la question de la validité du congé, cette compétence étant réservée au juge du fond, soit en l'occurrence le Tribunal des baux (JdT 2024 III 39 consid. 3.2.1.3 et 3.3.2.1). Reste que le juge de l'expulsion statue à titre préjudiciel, dans la procédure d'expulsion, sur la validité du congé, ce que la juge de paix a fait en l'espèce. Elle n'a donc pas excédé ses compétences et le grief est infondé. 4. 4.1 L'appelante estime ensuite que la situation n'était pas claire, de sorte donc que la procédure en cas clairs prévue par l'art. 257 CPC ne serait pas applicable et que la requête de l'intimée aurait dû être déclarée irrecevable. 4.2 4.2.1 4.2.1.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la réf. citée). En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur

- 8 - la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC). 4.2.1.2 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_377/2024, précité consid. 3.1). 4.2.1.3 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, 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, ce qui est notamment le cas lorsqu'il doit statuer sur la bonne foi (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_377/2024, précité consid. 3.1). Cela ne signifie toutefois pas que l'existence d'un cas clair doit être d'emblée exclue sous l'angle juridique lorsqu'un abus de droit est invoqué. En effet, l'interdiction de l'abus de droit ne présuppose pas la prise en compte de toutes les circonstances du cas d'espèce au sens de la jurisprudence précitée si le comportement considéré est manifestement abusif, ce qui est notamment le cas s'il appartient aux cas typiquement reconnus comme tels par la jurisprudence et la doctrine (TF 4A_25/2019

- 9 - du 15 avril 2019 consid. 3 ; TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 ; TF 4A_2/2016 du 18 février 2016 consid. 2.1 ; TF 4A_350/2015 du 25 août 2015 consid. 4.2 et la réf. citée). Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1). 4.2.2 4.2.2.1 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). 4.2.2.2 La réglementation de droit matériel mise en place par l'art. 257d CO signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer et les frais accessoires en retard (TF 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.1 ; sur la notification de l'avis comminatoire et de la résiliation, cf. TF 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1). La rigueur de la sanction prévue par cette réglementation présuppose, en particulier, que l'avis comminatoire soit suffisamment clair et précis. Selon la jurisprudence, l'avis comminatoire doit indiquer le montant arriéré à payer dans le délai de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître clairement quelles dettes il doit payer pour éviter un congé. Le montant de l'arriéré doit être déterminé (par une indication chiffrée) ou, tout au moins, déterminable (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1 ; TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2 ; TF 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3). Ainsi, lorsque l'avis comminatoire désigne précisément

- 10 - les mois de loyers impayés, le montant de l'arriéré est déterminable (TF 4A_436/2018 précité consid. 4.1 ; TF 4A_306/2015 précité consid. 2 ; TF 4A_134/2011 précité consid. 3). Si les mois de loyers impayés ne sont pas mentionnés et que le montant de l'arriéré indiqué est sans rapport avec la somme effectivement en souffrance, l'avis comminatoire ne satisfait

pas aux exigences de clarté et de précision permettant au locataire de reconnaître de combien de mois de loyers il doit s'acquitter dans le délai comminatoire (TF 4A_436/2018 précité consid. 4.1 ; TF 4A_134/2011 précité consid. 3 in fine). En revanche, l'indication d'un arriéré trop élevé n'entraîne pas nécessairement l'inefficacité de l'avis comminatoire: le locataire qui constate une erreur doit la signaler au bailleur, à défaut de quoi il ne mérite pas d'être protégé (TF 4A_332/2023 du 11 janvier 2024 consid. 4.1 ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 7.2 ; TF 4A_436/2018 précité consid. 4.1 ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1 et les arrêts cités). Il en va de même de celui qui ne prend pas de mesures pour régler le montant qu'il estime exact (TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 7.2 ; TF 4A_436/2018 du

E. 17

janvier 2019 consid. 4.1 ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1 et les réf. citées). Ainsi, selon le Tribunal fédéral, pour statuer sur la validité des avis comminatoires émis par la bailleuse, peu importe de déterminer si les arriérés qu'elle a indiqués étaient ou non trop élevés. Dès lors que l'intimé a laissé échoir les délais comminatoires sans verser le montant du loyer qu'il estimait dû, il ne mérite pas de protection (TF 4A_550/2020 précité consid. 7.2 et les réf. citées ; cf. également TF 4A_429/2022 du 7 mars 2023 consid. 3.1 et les réf. citées). À cet égard, il sied encore de rappeler que, lorsque le locataire est mis en demeure conformément à l'art. 257d al. 1 CO, il doit, s'il entend invoquer une contre-crédence en compensation avec des loyers échus, pouvoir la prouver sans délai (TF 4A_429/2022 précité consid. 3.1 et les réf. citées ; TF 4A_385/2022 précité consid. 3.1 ; TF 4A_140/2014 / 4A_250/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2). Il doit faire une déclaration de compensation avant l'échéance du délai de grâce de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb et cc; TF 4A_429/2022 précité consid. 3.1 et les réf. citées).

- 11 - Dans la cause examinée dans l'arrêt 4A_332/2023 précité, les locataires avaient invoqué une violation de l'art. 257d CO. A leur sens, l'avis comminatoire aurait dû indiquer précisément le montant en souffrance. Or, le montant dont il faisait état serait « sans rapport » avec celui effectivement dû. A en juger par le décompte ultérieurement produit par l'intimée, celle-ci n'avait aucune idée de la somme que lui devaient encore les locataires à la date cruciale. L'avis querellé aurait donc été privé d'effet et la résiliation de bail consécutive serait frappée de nullité. Le Tribunal fédéral a toutefois retenu que la bailleuse avait adressé un avis comminatoire aux locataires dans lequel elle leur réclamait le versement du loyer de décembre 2020 qu'elle estimait dû dans sa totalité. En réalité, les locataires avaient versé un excédent de loyers durant la période précédente dont elles auraient pu demander la compensation, auquel cas elles auraient dû verser un montant un peu moins élevé (5'078 fr. / 1'448 fr.). Cette différence n'avait selon le Tribunal fédéral toutefois pas d'impact sur la validité de l'avis comminatoire; en effet, bien que le montant fût trop élevé, les locataires n'avaient signalé aucune erreur à la bailleuse et n'avaient pris aucune mesure pour régler le montant qu'elles estimaient exact. Le Tribunal fédéral a dès lors considéré que leur inaction réduisait à néant leur seul moyen d'attaque. En outre, il a jugé que le caractère chaotique du décompte que la bailleuse avait fait parvenir aux locataires par la suite n'avait aucune incidence sur cet avis comminatoire qui était largement antérieur. Il a en conséquence réfuté toute violation de l'art. 257d CO (consid. 4.2). Dans l'arrêt TF 4A_550/2020 précité, où la question du montant du sous-loyer n'était pas claire, le Tribunal fédéral a considéré que l'intimé était quoi qu'il en soit en demeure et ne pouvait tirer aucun argument concluant d'un désaccord sur le montant du sous-loyer. Ce

point n'avait donc pas d'incidence s'agissant des conclusions de la bailleresse en expulsion de l'intimé et en prononcé de mesures d'exécution. Dès lors, il ne saurait exclure l'application de la procédure en cas clair à leur égard.

- 12 - 4.3 En l'espèce, à l'appui de son appel, l'appelante invoque que les montants qui lui étaient réclamés n'étaient pas clairs et que les décomptes présentés étaient contradictoires par rapport à d'autres pièces existantes. 4.3.1 En l'état, tout d'abord la mise en demeure du 9 février 2024 (pièce 5 de l'intimée) était suffisamment claire, à l'aune des exigences posées par la jurisprudence, indiquant le type de loyer dû – loyer pour l'appartement et les frais accessoires d'une part, loyer pour la place de stationnement d'autre part –, les mois en souffrance, à savoir du 1er novembre 2023 au 29 février 2024, et le montant impayé que l'intimée estimait dû pour chaque bien loué, à savoir les sommes de 8'040 fr. pour l'appartement et les frais accessoires, d'une part et de 720 fr. pour la place de stationnement, d'autre part. L'appelante invoque en vain que la situation n'était pas claire car elle s'acquittait des montants dus au moyen d'un bulletin de versement mentionnant un unique montant de 2'780 fr. sans séparer le montant du loyer pour l'appartement et celui du loyer pour la place de parc. En effet, l'appelante n'apparaît pas s'être jamais opposée à cette manière de procéder de sorte qu'elle est de mauvaise foi de le faire maintenant. Au demeurant, on ne voit pas en quoi la situation ne serait pas claire vu le loyer de l'appartement, acompte de frais compris, de 2'600 fr et le loyer pour la place de 180 fr. résultant des baux établis le 9 avril 2018. Le montant de 2'780 fr. est ainsi clairement compréhensible par une simple addition. Son paiement mensuel est par conséquent clairement dû. Une telle manière de facturer n'empêchait pas par principe l'intimée, en cas de non-paiement de l'entier du montant, de signifier à l'appelante un congé fondé sur l'art. 257d CO. Le grief est sur ce point infondé. 4.3.2 Pour le surplus, l'appelante a indiqué dans ses déterminations de première instance du 10 juillet 2024 devoir au jour de la mise en demeure le 9 février 2024 un montant de 6'112 fr. (réponse du

- 13 - 10 juillet 2024, p. 2 et décision attaquée, p. 6) sur la somme de 8'760 fr indiquée dans la mise en demeure. Dans son appel, elle indique cette fois qu'elle devait au 9 février 2024 un montant de 3'332 fr. 85. Il ne ressort toutefois pas de l'ordonnance entreprise, et l'appelante, pourtant assistée d'un avocat, ne soulève aucun grief de constatation inexacte des faits sur ce point, qu'elle se serait opposée durant le délai de paiement au montant demandé, qu'elle aurait demandé des explications ou qu'elle aurait payé, durant ce délai, le montant qu'elle estimait alors dû. Elle ne saurait sur ce point être suivie lorsqu'elle soutient qu'elle n'aurait pas su exactement ce qu'elle devait pour quel mois. Il suffisait à l'appelante de payer en se référant, dans son ordre de paiement, à la mise en demeure ou aux mois de loyer visés par elle. Conformément à la jurisprudence précitée (cf. notamment TF 4A_332/2023 précité, consid. 4.2), l'appelante ne mérite dès lors aucune protection et ses objections ultérieures à l'échéance du délai de paiement et concernant en outre des décomptes établis postérieurement à ce délai ne sauraient empêcher ni l'application de l'art. 257d CO, ni celle de la procédure en cas clairs prévue par l'art. 257 CPC. 4.3.3 Dans ces conditions, les critiques que l'appelante formule s'agissant de l'absence de décomptes, respectivement et – sans peur de se contredire –, s'agissant des décomptes produits en procédure, tous postérieurs à l'échéance du délai de paiement, sont sans portée sur le sort de la cause, conformément à la jurisprudence qui précède (cf. notamment TF 4A_332/2023 précité, consid. 4.2). Au demeurant, de telles critiques étaient de toute façon irrecevables faute pour l'appelante de préciser dans son écriture d'appel la pièce, respectivement la page

de la pièce et le fait précis sur lequel portait dites critiques, celles-ci demeurant très générales. Il en va en particulier du grief de l'appelante que le décompte produit par le bailleur ne préciserait pas ce « qu'il est advenu des montants de charges excédentaires versés par la locataire et qui devaient lui revenir – ce qui peut jouer un rôle fondamental dans le cas d'espèces ». Ici encore, tel que présenté, le grief n'indiquant notamment pas, en se référant à une pièce, quelles charges excédentaires auraient été payées par l'appelante, est irrecevable. Il ne permet rien d'en tirer ici, eût-il été pertinent. On

- 14 - relèvera également que, dans son appel, l'appelante reproche à la première juge de n'avoir pas examiné « ces griefs de manière détaillée ». Faute de préciser quel grief correctement soulevé et pertinent n'aurait pas été examiné, le moyen, insuffisamment motivé (cf. supra, consid. 2.2), est également irrecevable. Pour finir, on note que l'appelante indique qu'il appartenait au bailleur de produire les preuves certaines permettant de statuer et qu'il n'aurait pas produit d'extrait de compte attestant de l'intégralité des montants reçus sur son compte. C'est omettre le décompte produit par l'intimée le 29 juillet 2024 sous pièce 15 intitulé « décompte de loyers au 3 juillet 2024 », qui a été transmis à l'appelante le 2 août 2024, avant que la décision entreprise ne soit prise (procès-verbal, p. 3), ceci le 6 septembre 2024, à savoir plus d'un mois avant. Il convient également de souligner, alors que l'appelante savait être débitrice d'une partie au moins des montants dus, qu'il n'a pas été constaté qu'elle aurait, durant le délai de mise en demeure, pris contact avec l'intimée pour contester le montant réclamé ou qu'elle aurait payé celui qu'elle estimait dû. Dans ces conditions, la critique de l'intéressée s'agissant de l'absence d'établissement de décompte par la suite par l'intimée ne peut qu'être écarté : il ressort en effet du dossier que la mise en demeure était conforme aux exigences résultant du droit fédéral, valablement notifiée à l'appelante, ce qu'elle ne conteste au demeurant pas, et pouvait donner lieu, faute de paiement ou de contestation, à un congé tel que prévu par l'art. 257d al. 2 CO. Celui-ci qui a suivi, donné en temps utile, faute de paiement, était donc valable. Dans ce contexte prétendre que, faute de décompte, il ne serait pas possible de prouver « que des loyers n'ont pas été payés et de vérifier ce qui a été payé ou non », est trop vague pour constituer un grief recevable (cf. supra, consid. 2.2) ou pour rendre vraisemblable une objection (cf. supra, consid. 4.2.1.2). Au demeurant, il appartenait à l'appelante, dans le cadre de la procédure de première instance, d'établir qu'elle avait effectué d'autres paiements que ceux indiqués dans le décompte produit par l'intimée. On ne saurait en revanche exclure la procédure en cas clairs du fait que l'appelante n'est pas au clair avec ce qu'elle a payé ou non.

- 15 - Les griefs, dans la mesure de leur recevabilité, sont infondés. 5. 5.1 L'appelante invoque à titre subsidiaire que le congé contreviendrait à la bonne foi, vu sa situation personnelle, soit son veuvage, le fait qu'elle a trois enfants à charge et qu'elle rencontre des problèmes financiers du fait qu'elle est malade. Elle fait également état de la pénurie d'appartements. 5.2 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). 5.2.1 La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi; 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). L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants: 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 TF 4A_330/2017 précité 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_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2 ; TF 4A_436/2018, précité consid. 5.1 ; TF 4A_571/2018, précité consid. 9).

- 16 - 5.2.2 Les motifs d'ordre personnels ne sauraient entrer en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'elles ne sont pas prises en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer. Elles doivent cependant être prises en compte au stade de l'exécution forcée, postérieur à la présente procédure, en application du principe général de la proportionnalité (TF 4A_107/2021 du 17 février 2021 ; Lachat D./Rubli, in Lachat D./Grobet Thorens/Rubli/Stastny, *Le bail à loyer*, 2e éd., Genève 2019, p. 1052, ch. 7.6 et la réf. citées ; Lachat D. et Lachat B., *Procédure civile en matière de baux et loyers*, Genève 2019, pp. 312-313, ch. 2.4 et les réf. citées). 5.3 En l'état, au vu de ce qui précède, la situation personnelle de l'appelante, telle qu'elle l'expose, ne saurait s'opposer au congé – valable – donné sur la base de l'art. 257d al. 2 CO. Pour le surplus, si l'appelante invoque qu'elle aurait « désormais » payé l'intégralité des loyers, elle n'établit pas – le fait n'étant pas retenu par l'autorité de première instance (décision attaquée, p. 7) – l'avoir fait, et ce dans le délai de mise en demeure ou dans les jours qui ont suivi. Elle ne démontre pas non plus que l'arriéré était insignifiant. Dans ces conditions, le congé donné ne saurait être considéré comme nul ou annulable car il contreviendrait aux règles de la bonne foi. 6. 6.1 Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance confirmée. Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et compte tenu du fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée à la juge de paix afin qu'elle fixe un nouveau délai à l'appelante pour libérer les locaux litigieux. 6.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 1 et 3, 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires civils

- 17 - du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont 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.