

VD_GERICHTE JL24.028240 vom 22. Januar 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-01-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL24.028240

FR: VD_GERICHTE JL24.028240 du 22 janvier 2025

IT: VD_GERICHTE JL24.028240 del 22 gennaio 2025

Erwägungen

E. 3

; TF 4A_234/2022 précité consid. 4.1).

- 11 - 4.2.2 Si le locataire a contesté la résiliation du bail (art. 150 al. 1 in fine et 55 al. 1 CPC), le tribunal doit examiner la question de 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. Les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine). Le bailleur doit donc alléguer et prouver, conformément à l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit ; sur le tout : TF 4A_234/2022 précité consid. 4.1.1). Il appartient, en revanche, au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs, en invoquant des objections ou des exceptions, comme l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre- créance (TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1). 4.2.3 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 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 la disposition précitée, 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).

- 12 - 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 doit 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, JdT 2002 I 221, SJ 2002 I 33), 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/Stastny, 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 (principe de la réception dite relative, valable en principe pour le calcul des délais de procédure ; ATF 143 III 15 consid. 4.1 ; TF 4A_234/2022 précité consid. 4.1). Il incombe à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée de prouver cette exécution, notamment par paiement (ATF 148 III 105 consid. 3.3.1 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1). 4.2.4 La jurisprudence admet toutefois 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 annulable pour cette raison. 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, SJ 2015 I 81 ; 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., Le bail à loyer, Lausanne 2019, note infrapaginale n. 109 p. 881, qui indique que « de fait, les situations où le congé n'est pas inefficace mais annulable sont "très rares" »). Elle entre en considération notamment lorsque le bailleur réclame au locataire, avec menace de

- 13 - 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_550/2020 précité consid. 8.2) ; 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 précité consid. 8.2).

E. 5

En l'espèce, l'écriture de l'appelante comprend une partie intitulée « Faits et objets du litige » (cf. pp. 3 à 4 de l'appel) qui contient un mélange d'éléments de fait et d'appréciation des circonstances (concernant en outre l'avis comminatoire, la résiliation du bail, le non-paiement des loyers de janvier à avril 2024, la modification par l'intimé de son ordre de paiement permanent et le versement par le précité d'un loyer en date du 2 avril 2024). L'appelante soutient en substance que les éléments qu'elle expose seraient non contestés et auraient été établis par la première juge. Ce faisant, elle ne remet pas valablement en cause la décision attaquée, conformément à son devoir de motivation au sens de l'art. 311 al. 1 CPC. En effet, pour satisfaire à cette obligation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'elle attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 5A_524/2023 du 14 décembre 2023 consid. 3.3.1 et les réf. citées). Or, en l'espèce, l'appelante ne fait pas valoir de critique de la décision entreprise, de sorte qu'on ne distingue pas de grief valablement motivé, si bien qu'il ne sera pas tenu compte de cette partie de son appel.

- 14 -

E. 6.1

Dans un moyen principal, l'appelante argue que les conditions de l'art. 257 CPC seraient réalisées et que ce serait dès lors à tort que la première juge a déclaré sa requête en cas clair du 21 juin 2024 irrecevable. Les parties sont essentiellement divisées sur le fait de savoir si la résiliation du bail litigieux serait contraire à la bonne foi. L'appelante ne considère pas que tel soit le cas, les conditions formelles de cette résiliation ayant été respectées. L'intimé en revanche fait valoir plusieurs arguments pour lesquels la résiliation intervenue violerait les règles de la bonne foi.

E. 6.2

La première juge a considéré qu'une instruction plus étendue semblait nécessaire et utile dans le cadre de l'examen de l'annulabilité du congé, les arguments de l'intimé n'étant pas d'emblée dénués de pertinence notamment par rapport à la notification de l'avis comminatoire ou concernant ses allégations liées aux intentions communiquées à l'appelante de rattraper les loyers dus et au laps de temps effectif pour s'exécuter. Cela étant, il ne ressort pas de la motivation de la décision attaquée quels sont exactement les arguments qui ont été jugés pertinents par la juge de paix. L'appelante ne développe aucun moyen tiré d'une violation de son droit d'être entendue (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]). Au demeurant, même si tel avait été le cas, une éventuelle violation aurait pu être réparée en deuxième instance au vu du pouvoir de cognition de la Cour de céans (cf. ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; TF 5A_644/2022 du 31 octobre 2022 consid. 3.1).

E. 6.3

Bien que cela ne soit pas explicitement constaté dans la décision attaquée, il est indéniable que l'avis comminatoire et la résiliation du bail ont été régulièrement notifiés à l'intimé, conformément à l'art. 257d CO. En effet, il ressort du jugement attaqué que l'avis comminatoire

- 15 - a été adressé par courrier recommandé du 15 février 2024 à l'intimé, qui n'a pas retiré ce pli, retourné à l'appelante le 27 février 2024. Par ailleurs, il ressort du Track and Trace de la poste (pièce n. 3 produite en première instance) que, le 19 février 2024, un avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres de l'intimé. Partant, compte tenu de la prise en compte d'un délai de garde postale de sept jours, l'avis comminatoire est réputé avoir été notifié le 26 février 2024 à l'intimé. Aussi, la résiliation de bail – qui a été distribuée le 5 avril 2024 à l'intimé par courrier recommandé – a été notifiée ensuite du délai comminatoire de 30 jours de l'art. 257d al. 1 CO, arrivé à échéance le 27 mars 2024. La solution ne serait pas différente s'il fallait considérer que l'avis comminatoire a été notifié en date du 27 février 2024 à l'intimé. Au surplus, l'appelante a allégué, dans sa requête en cas clair, avoir notifié la résiliation de bail au moyen de la formule officielle, ce que l'intimé n'a pas contesté en première instance. Ce fait est ainsi également établi (sur ce point, cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

E. 6.4.1

L'intimé fait valoir ne pas avoir pu retirer le pli recommandé contenant l'avis comminatoire, mais que celui-ci aurait également dû lui être envoyé en pli simple. Il paraît appuyer sa position sur le fait qu'à d'autres occasions, l'appelante aurait doublé son envoi recommandé. On en déduit qu'il estime qu'elle aurait ainsi créé une attente légitime de sa part, si bien qu'en agissant différemment pour la notification de l'avis comminatoire, l'appelante aurait contrevenu à ces attentes par elle créées.

E. 6.4.2

Force est toutefois de constater qu'aucune obligation légale ou contractuelle n'est invoquée par l'intimé pour fonder son argument selon lequel l'avis aurait également dû lui être communiqué par courrier A. Au demeurant, il n'établit, ni ne rend vraisemblable, que l'envoi d'un double par pli simple aurait été une pratique systématique de la part de l'appelante, à laquelle il pouvait se fier. La production en première instance d'un unique exemple, lié à une notification de hausse de loyer du

- 16 - 4 janvier 2024, ne saurait en particulier y suffire. Dans ces conditions, l'argument de l'intimé est spécieux et il échoue à démontrer que l'absence d'envoi en pli simple de l'avis comminatoire contrevenait aux règles de la bonne foi.

E. 6.5.1

L'intimé fait valoir que l'absence de paiement des loyers litigieux serait due à des difficultés personnelles et à une modification de son ordre permanent qui n'aurait pas été enregistrée. Il ajoute que, dès qu'il se serait aperçu de son erreur, soit aux environs du 18 mars 2024, il aurait pris contact, à plusieurs reprises et déjà avant la fin du délai comminatoire, avec la gérance de l'appelante qui aurait refusé de lui transmettre une copie de l'avis comminatoire et de lui communiquer le montant précis de l'arriéré de loyers, soit les informations utiles qui lui auraient permis de régulariser sa situation dans le délai comminatoire. On comprend de son argumentation que le comportement allégué de la gérance, imputable à l'appelante, serait de mauvaise foi, si bien que la résiliation serait abusive. Dans un argument similaire, l'intimé paraît fonder le caractère abusif de la résiliation sur le fait qu'on l'aurait informé qu'un plan de paiement était envisageable, alors qu'au même moment, la résiliation lui était adressée. L'appelante fait valoir qu'il est constant qu'à l'échéance du délai comminatoire de 30 jours, l'intimé n'avait toujours pas honoré le paiement de l'arriéré de loyer pour les mois de janvier et février 2024 ; elle était dès lors parfaitement fondée à résilier le contrat de bail. Du reste, l'intimé avait allégué lui-même s'être rendu compte, en date du 18 mars 2024, que la modification de son ordre de paiement n'avait pas été enregistrée. D'après l'appelante, il lui appartenait de rectifier immédiatement la situation en s'acquittant des loyers échus le jour même ou, à tout le moins, dans le délai comminatoire ; or, il avait choisi d'attendre le 2 avril 2024 pour s'acquitter du montant d'un seul loyer, ceci alors qu'il ne pouvait ignorer le montant des loyers dus.

- 17 -

E. 6.5.2

Il ressort du jugement litigieux que c'est en date du 2 avril 2024 que l'intimé a procédé au paiement d'un premier loyer de 1'704 fr., de sorte qu'il est acquis qu'à l'échéance du délai comminatoire, le 27 mars 2024, l'intimé ne s'était aucunement acquitté de l'arriéré de loyer réclamé par l'appelante. Il convient de relever ensuite que l'intimé est seul à devoir assumer les difficultés connues en lien avec l'exécution de l'ordre permanent dont il avait requis la modification. Cela étant, il ressort d'un relevé téléphonique produit par l'intimé en première instance qu'il a effectivement joint à trois reprises la gérance entre le 25 et le 27 mars 2024, date d'échéance du délai comminatoire. Par la suite, trois autres contacts ont eu lieu jusqu'au 9 avril 2024. Toutefois, l'existence des contacts téléphoniques ne démontre pas encore la teneur des échanges. L'intimé paraît vouloir l'établir par le biais d'un courriel adressé le 2 avril 2024 à la gérance. Toutefois, s'il en ressort qu'il s'engage à régler les soldes ouverts des mois précédents dans un délai de 10 à 20 jours dès réception d'un décompte du solde à

payer, il n'y fait aucunement état d'une éventuelle demande précédente de production de ce décompte, respectivement du refus de la gérance de l'appelante de le lui transmettre. Au contraire, il y évoque que les factures en retard concernent les mois de janvier, février et mars, si bien qu'il avait manifestement connaissance des loyers concernés et dont il devait s'acquitter. Certes, l'avis comminatoire ne portait que sur les loyers dus pour les mois de janvier et février. Cependant, il est clair que l'intimé était informé que ces montants étaient en souffrance. Il ne saurait se prévaloir en conséquence de sa méconnaissance des sommes dues, respectivement d'une prétendue mauvaise foi de l'appelante, dans la mesure où le contenu matériel de l'avis lui était connu. Le fait que l'AVSL, consultée par l'intimé, ait, en avril 2024, requis la production de l'avis comminatoire auprès de la gérance, ne modifie aucunement cette appréciation et ne saurait en tous les cas démontrer un quelconque comportement abusif de l'appelante.

- 18 - Enfin, il ne ressort pas de la pièce dont se prévaut l'intimé, soit l'échange de courriel du 2 au 5 avril 2024 avec la gérance, que celle-ci lui aurait confirmé la possibilité de mettre en place un plan de paiement. Au contraire, si l'on y perçoit une demande de l'intimé en ce sens, la seule réponse qui lui a été faite est que dite demande serait transmise au service contentieux qui y donnerait la suite qui convient. On peine dès lors à comprendre de quelle manière l'intimé en déduit une quelconque indication qu'une solution pourrait être trouvée. A nouveau, ce dernier échoue à démontrer la mauvaise foi de l'appelante.

E. 6.6

L'intimé invoque encore le fait que l'appelante n'aurait pas de « motif tangible » à la résiliation du bail, car elle ne serait qu'une pure société d'investissement, alors que de son côté, le besoin du logement litigieux correspond à la satisfaction d'un besoin fondamental. Dit logement serait en outre proche de l'école des enfants de l'intimé, dont la situation financière serait « relativement modeste ». On peine à discerner ce qu'entend tirer l'intimé de cette argumentation, étant précisé que les règles fixées par l'art. 257d CO ne comprennent pas la nécessité pour la partie bailleuse d'avoir un autre intérêt à la résiliation que celui lié à l'absence de paiement du loyer dû dans le délai comminatoire. Le grief est sans substance. Dans le même sens, l'intimé soutient que le but poursuivi par l'appelante serait de pouvoir louer le logement à un loyer supérieur et abusif, respectivement que le congé constituerait une représaille, dans la mesure où il avait contesté le loyer initial et obtenu gain de cause. L'argument n'est pas fondé. L'intimé omet qu'il ne s'est pas acquitté des loyers concernés dans le délai comminatoire, alors qu'il aurait été en mesure de le faire. Aucun élément du dossier ne permet de supposer que le congé aurait été donné pour une autre raison. Son grief est ainsi sans substance, la cause de résiliation reposant dans ses propres carences.

E. 6.7

Il découle de ce qui précède que les conditions de l'art. 257d CO ont été respectées, de sorte que l'appelante était légitimée à résilier le contrat de bail. La situation factuelle et juridique est claire sur ce point.

- 19 - C'est par ailleurs à tort que l'intimé entend tirer des éléments qui précèdent que le bail aurait été résilié en violation des règles de la bonne foi, car l'appelante aurait fait obstacle à une résolution de la situation. En réalité, l'intimé n'a apporté aucun élément permettant d'attester que la situation factuelle ou en droit ne serait pas claire. En particulier, on ne saurait exciper du fait qu'il aurait acquitté aujourd'hui l'ensemble des loyers en retard, un

quelconque élément permettant de remettre en cause la réalisation des conditions fixées par les art. 257 CPC ou 257d CO. En définitive, aucune des objections de l'intimé n'est fondée et elles ne sauraient dès lors rendre la situation de fait ou juridique contraire aux exigences de l'art. 257 CPC. C'est en conséquence à tort que la juge de paix a considéré que tel n'était pas le cas. Il convient donc d'admettre l'appel sur ce point et d'ordonner à l'intimé de quitter les locaux.

E. 7

L'appelante requiert en sus de l'expulsion des mesures d'exécution forcée en cas d'inexécution, sous la forme de la sanction prévue par l'art. 292 CP ainsi que d'une amende d'ordre par jour d'inexécution. L'ordre de quitter l'appartement litigieux étant assorti d'ores et déjà d'une menace d'exécution forcée par l'huissier de paix et, le cas échéant, la force publique, il n'apparaît pas qu'une autre mesure soit nécessaire. L'appelante n'expose d'ailleurs pas ce qui justifierait de telles mesures supplémentaires. Les conclusions en ce sens doivent dès lors être rejetées.

E. 8.1

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être partiellement admis et la décision attaquée annulée, la Cour de céans statuant à nouveau en ce sens que la requête d'expulsion est admise, qu'ordre est

- 20 - donné à l'intimé de quitter et rendre libre l'objet loué et qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux dans le délai qui lui sera imparti à cet effet, l'intimé y sera contraint par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC. Conformément à la pratique constante de la Cour de céans (cf. notamment : CACI 10 avril 2024/156 ; CACI 9 mars 2020/92 ; CACI 6 octobre 2016/550), il y a lieu de renvoyer la cause à la première juge afin qu'elle fixe à l'intimé, une fois l'arrêt envoyé pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux.

E. 8.2

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 première instance. A teneur de l'art. 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2). En l'occurrence, l'appelante obtient en définitive largement gain de cause en première instance, ayant succombé uniquement en ce qui concerne la question des mesures d'exécution, lesquelles avaient déjà été requises devant la juge de paix. Partant, on peut considérer que l'appelante succombe à concurrence de 20 %, respectivement que l'intimé succombe à raison de 80 % (art. 106 al. 2 CPC). Dès lors, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr. (art. 28 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'intimé à concurrence de 384 fr. (80 % de 480 fr.) et à la charge de l'appelante par 96 fr. (20 % de 480 fr.). L'intimé remboursera dès lors à l'appelante la somme de 384 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais de 480 fr. dont la précitée s'était acquittée pour la procédure de première instance (cf. art. 111 al. 1 et 2 CPC, dans sa teneur antérieure au 1er janvier 2025 ; cf. art. 404 al. 1 et, a contrario, 407f CPC, RO 2023 491).

- 21 - S'agissant des dépens de première instance, la juge de paix a estimé que la charge de dépens complète de l'intimé s'élevait à 1'000 fr. (art. 3 al. 2 et 6 TDC [tarif des dépens en

matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), ce qui peut être suivi. Pour sa part, l'appelante n'a pas agi par l'intermédiaire d'un représentant professionnel au sens de l'art. 95 al. 3 let. b CPC, de sorte qu'elle n'a pas le droit à des dépens. Par conséquent, l'appelante versera à l'intimé une indemnité de dépens réduite de première instance de 200 fr. (20 % de 1'000 fr.).

E. 8.3

S'agissant finalement des frais de deuxième instance et compte tenu de l'issue du litige, soit une admission partielle large en faveur de l'appelante, il sera pris en compte la même répartition que celle prévue pour les frais de première instance. Aussi, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (compte tenu d'une valeur litigieuse déterminante pour la fixation de l'émolument correspondant à l'arriéré de loyer réclamé, soit 3'404 fr. [cf. art. 62 al. 3 et 69 TFJC]), seront mis à la charge de l'appelante par 40 fr. (20 % de 200 fr.) et à la charge de l'intimé par 160 fr. (80 % de 200 fr.). L'intimé remboursera dès lors à l'appelante la somme de 160 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais de 200 fr. dont la précitée s'était acquittée pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 111 al. 1 et 2 CPC, dans sa teneur antérieure au 1er janvier 2025 ; cf. art. 404 al. 1 et, a contrario, 407f CPC, RO 2023 491). La charge des dépens des parties peut être estimée à 1'500 fr. chacune (cf. art. 3 al. 2 et 7 TDC), étant précisé que, dès le dépôt de son appel, l'appelante a agi par l'intermédiaire d'un avocat et a dès lors droit à une indemnité de dépens pour la procédure de deuxième instance. Aussi, l'intimé versera, après compensation, la somme de 900 fr. (80 % de 1'500 fr. – 20 % de 1'500 fr.) à l'appelante à titre de dépens réduits de deuxième instance.

- 22 - Il découle de ce qui précède que l'intimé doit verser à l'appelante un montant total de 1'060 fr. (160 fr. + 900 fr.) à titre de restitution partielle de l'avance de frais et d'indemnité de dépens réduits pour la procédure de deuxième instance.

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