

VD_GERICHTE JL24.031211 vom 5. November 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL24.031211

FR: VD_GERICHTE JL24.031211 du 5 novembre 2024

IT: VD_GERICHTE JL24.031211 del 5 novembre 2024

Erwägungen

E. 7

novembre 2012 consid. 5). L'art. 317 al. 1 CPC s'applique toutefois pleinement au locataire qui a été attrait en première instance, par la requête en cas clair du bailleur (cf. TF 4A_470/2022 précité consid. 4.1). 2.2.2 En l'espèce, les pièces produites par les appelants figuraient déjà au dossier de première instance. Elles sont donc recevables. 3. Les parties appelantes ne contestent pas en appel le fait qu'elles devaient payer la somme de 4'940 fr. à titre d'arriéré de loyers et qu'elles n'ont pas versé cette somme requise par avis comminatoires du 13 septembre 2023. En revanche, elles font valoir qu'elles n'auraient pas reçu de résiliations du bail valables et que l'intimée n'aurait pas apporté la preuve contraire. Dès lors que ces éléments n'auraient pas été retenus par la première juge, elles estiment, d'une part, que les exigences de clarté et d'absence d'état de fait litigieux ne seraient pas réalisées conformément à l'art. 257 CPC et, d'autre part, qu'en raison du manque de preuve des notifications de résiliations du bail, le congé serait inefficace.

- 7 - 3.1 La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est soumise à deux conditions cumulatives. Premièrement, 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. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine (« voller Beweis ») des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziiert und schlüssig ») 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 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Secondement, 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 (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 un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). 3.2 3.2.1 En cas de résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ou de frais accessoires échus (par quoi il faut entendre les acomptes provisionnels ou les montants forfaitaires convenus) au sens de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le bailleur peut requérir, par la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, aussi bien l'expulsion du locataire (art. 267 al. 1 CO) que le paiement

- 8 - de créances pécuniaires (TF 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4). 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 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 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). 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'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 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).

- 9 - 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 140 III 244 consid. 5.1 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.3, JdT 2012 II 108, SJ 2011 I 293 ; Lachat, 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 ; ATF 128 III 271 consid. 2a/aa, JdT 2003 I 606 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.4 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1 consid. 3.2.4 ; CACI 4 août 2022/396). 3.2.2 En application de l'art. 266n CO, le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d CO) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré. 3.3 En l'occurrence, il ressort du dossier de première instance que deux formulaires de résiliation de bail ont été adressés le 24 octobre 2023, le premier à l'appelant et le second à l'appelante. L'intimée a également produit au dossier de première instance des attestations de suivi postal pour chacune des résiliations. Celles-ci établissent que ces avis ont été distribués le 25 octobre 2023. Ainsi, il est établi à suffisance de droit que les parties appelantes ont bien reçu les résiliations litigieuses. Ces dernières n'invoquent d'ailleurs pas que cette réception ne serait pas de leur fait ou qu'une autre circonstance imposerait de s'écarter des faits ressortant des pièces du dossier. Il en résulte que leur grief, qui confine en réalité à la témérité, doit être écarté. Le même sort ne peut qu'être réservé à l'argument des parties appelantes quant au fait que le juge de paix n'aurait pas traité leur grief relatif aux résiliations dans l'ordonnance querrellée, pour autant qu'il

- 10 - s'agisse d'un grief autonome. En effet, elles n'établissent pas l'avoir réellement allégué. Surtout, elles ne développent aucun grief recevable en lien avec une violation de leur droit d'être entendues (cf. art. 53 CPC), qui aurait, dans tous les cas, été réparée en appel au vu du pouvoir de cognition de la Cour de céans. Au vu de ce qui précède, les parties appelantes n'ont pas payé l'arriéré de loyer requis dans le délai de trente jours imparti par les avis comminatoires du 13 septembre 2023. Les résiliations de bail, avec effet au 30 novembre 2023, leur ont été adressées en recommandé, séparément à chacune le 23 octobre 2023, et leur ont été distribuées le 25 octobre 2023, de sorte que les exigences de forme ont été respectées. Par conséquent, le congé donné par l'intimée est valable. 4. En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de la procédure de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. 4.1 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 des parties appelantes, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). 4.2 L'intimée n'ayant pas été interpellée, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens de deuxième instance.

- 11 -

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