

VD_GERICHTE JL24.057758 vom 19. Juni 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-06-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL24.057758

FR: VD_GERICHTE JL24.057758 du 19 juin 2025

IT: VD_GERICHTE JL24.057758 del 19 giugno 2025

Erwägungen

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe

- 8 - d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

E. 3.1

L'appelant fait grief au premier juge d'avoir considéré à tort qu'il était clair, au sens de l'art. 257 CPC, que la résiliation était conforme aux règles de la bonne foi et, partant, qu'elle n'était pas annulable en vertu de l'art. 271 al. 1 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220).

E. 3.2.1

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas remplie (al. 3 ; TF 5A_835/2023 du 20 février 2024 consid. 4.1 et les réf. citées ; parmi d'autres : CACI 26 mars 2021/145 consid. 3.2.1). 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. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne

suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne

- 9 - 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, SJ 2015 I 200 ; TF 4A_305/2024 du 11 juin 2024 consid. 4.1). 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. 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 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 précité consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 précité consid. 3.2 ; TF 4A_305/2024 précité consid. 4.1).

E. 3.2.2

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 trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2). 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, 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 avait finalement été payé. Elle a réservé l'annulabilité en vertu de l'art. 271 CO du congé lorsque l'arriéré était insignifiant et que le locataire, jusque-là toujours à jour dans le paiement du loyer, l'a intégralement réglé très peu de temps après l'échéance du

- 10 - délai comminatoire (ATF 140 III 591 consid. 1 ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2 ; TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1). Elle a toutefois précisé que, sauf circonstances spéciales, on peut difficilement faire entrer quatre jours dans la notion de « très peu de temps » propre à la demeure du locataire (TF 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 2.3.2). Dans leur dernier ouvrage édité par l'association suisse des locataires, David Lachat et quelques autres mentionnent un ou deux jours seulement (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n° 2.3.6, p. 881).

E. 3.2.3

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (ATF 144 III 462 précité consid. 3.3.1 ; ATF 141 III 262 consid. 3.2, SJ 2016 I

E. 3.3

L'appelant se prévaut du fait qu'il n'avait été en retard qu'une seule fois par le passé dans le paiement de son loyer, qu'il aurait été absent la semaine du 12 au 19 mars 2024 en raison de

difficultés rencontrées avec sa compagne à qui il aurait laissé la jouissance de l'appartement, qu'il aurait pendant le délai comminatoire multiplié les démarches auprès de la gérance pour obtenir une copie de la mise en demeure du 12 mars 2024 qui n'avait pu lui être distribuée et qu'il avait payé le montant réclamé trois jours ouvrables seulement après l'échéance du délai comminatoire. Dans ces circonstances, la validité du congé était, selon l'appelant, à tout le moins discutable et il était exclu d'admettre la requête de la bailleresse en procédure sommaire.

E. 3.4

Le juge de paix a constaté que le délai de trente jours fixé dans l'avis comminatoire avait commencé à courir le 21 mars 2024, soit le

- 12 - lendemain de l'échéance du délai de garde postale, et avait expiré le 19 avril 2024. Ainsi, le loyer réglé le 25 avril 2024 par l'appelant l'avait été après l'issue de ce délai. Par ailleurs, il a considéré que le congé ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi dès lors que le paiement du loyer était intervenu six jours après la fin du délai comminatoire, ce qui ne pouvait être considéré comme un paiement survenu « très peu de temps » après l'expiration du délai. Enfin, une annulation du congé en raison d'un léger retard dans le paiement de l'arriéré ne pouvait pas entrer en ligne de compte dans la mesure où il ressortait du dossier que l'appelant n'avait pas toujours été régulier dans le versement de son loyer. Partant, en présence d'un cas clair, l'expulsion devait être ordonnée.

E. 3.5.1

En l'espèce, l'appelant n'a pas tenté d'établir que le jugement rendu sous la forme d'un dispositif le 6 décembre 2024 par le Tribunal des baux serait entré en force. Aussi, en l'absence de jugement définitif sur cette question, y avait-il effectivement lieu d'examiner à titre préjudiciel, comme l'a fait le juge de paix, si la résiliation signifiée à l'appelant était clairement conforme aux règles de la bonne foi, un doute à ce sujet rendant possible l'invalidité de la résiliation et devant entraîner un refus d'entrer en matière dans le cadre de la procédure sommaire.

E. 3.5.2

Dans la mesure où il invoque les difficultés qu'il aurait rencontrées avec sa compagne, le fait qu'il aurait momentanément laissé à celle-ci la jouissance de l'appartement et qu'il en aurait été absent au moment où l'avis postal a été déposé dans sa boîte aux lettres pour retrait, les efforts considérables qu'il aurait déployés pour obtenir de la gérance une copie de la mise en demeure, et les efforts fournis pour réunir la somme réclamée, l'appelant se fonde sur des faits qui ne sont pas constatés par l'ordonnance attaquée, sans soulever de grief de constatation incomplète des faits avec les précisions requises pour satisfaire aux exigences de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC (cf. consid. 1.2.3 supra). Dans cette mesure, ses moyens sont irrecevables. Il ne peut être tenu compte de ces prétendus faits dans l'examen des circonstances

- 13 - nécessaires pour juger de la conformité de la résiliation aux règles de la bonne foi.

E. 3.5.3

Il ressort de l'ordonnance, non contestée sur ces points, que le délai de garde du pli recommandé ayant contenu la mise en demeure a expiré le 20 mars 2024, que l'appelant a en outre obtenu une copie de cette mise en demeure par courriel du 8 avril 2024, que le 15 avril 2024, il a écrit à la gérance qu'il allait régulariser la situation « d'ici la fin de la

semaine » (soit d'ici au samedi 19 avril 2024) et qu'il n'a rien payé avant le 19 avril 2024. Il est également retenu que l'appelant a fait un premier versement qui a été comptabilisé par la bailleresse comme versement du loyer d'avril en date du 25 avril 2024. L'appelant allègue l'avoir opéré la veille. Dans ces conditions, il apparaît que l'appelant n'a pas versé le loyer qui lui était réclamé, soit celui du mois de mars 2024, dans le délai comminatoire qui lui avait été fixé à cet effet. À supposer que le versement du 24 avril 2024 – qui produit ses effets libératoires au jour où le montant a été crédité sur le compte de la bailleresse, soit le 25 avril 2024 (cf. ATF 124 III 112 consid. 2a ; ATF 119 II 232 consid. 2, JdT 1994 I 201 ; Hohl, Commentaire romand, Code des obligations I, 3e éd., Bâle 2021, n° 16a ad art. 77 CO) – doive être comptabilisé comme paiement du loyer de mars, il n'en resterait pas moins qu'il est intervenu six jours après l'échéance du délai comminatoire, ce qui ne constitue manifestement pas un retard insignifiant au sens de la jurisprudence relative à l'art. 271 al. 1 CO. Dans la mesure où il est recevable, le grief est donc mal fondé. Au demeurant, même si l'on retenait les faits invoqués par l'appelant en sus des constatations de l'ordonnance attaquée, soit les faits mentionnés au considérant 3.5.2 ci-dessus, la résiliation ne serait manifestement pas contraire aux règles de la bonne foi. Les difficultés de l'appelant avec sa compagne et la négligence de celle-ci dans la suite donnée (ou plutôt non donnée) à l'avis de retrait de la poste ne sont pas imputables à l'intimée. Quant au retard avec lequel l'intimée aurait prétendument communiqué une copie de l'avis comminatoire à l'appelant,

- 14 - il ne justifie en rien d'étendre à six jours la notion de retard insignifiant au sens de la jurisprudence relative à l'art. 271 al. 1 CO : l'appelant n'avait nul besoin de cet avis pour savoir à combien se monte un loyer mensuel. Il ne lui manquait donc aucune information pour faire diligence et payer ce qu'il devait. 4. 4.1 Partant, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance attaquée confirmée. Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et le fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée au juge de paix pour fixation d'un nouveau délai d'évacuation. 4.2 L'appelant a requis l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance. Or, sa cause était d'emblée dépourvue de toute chance de succès au vu du dossier et compte tenu des considérants qui précèdent. Une personne raisonnable plaidant à ses propres frais aurait renoncé à former appel. La requête d'assistance judiciaire doit dès lors être rejetée (art. 117 let. b CPC). 4.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, 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 de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à procéder.

- 15 -

E. 8

; TF 4A_550/2020 précité consid. 5.3). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose toutefois que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC

s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 précité consid. 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.3). Dans le canton de Vaud, où la compétence d'ordonner l'expulsion d'un ancien locataire dont le bail a été résilié faute de paiement du loyer est attribuée au juge de paix (art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]) et celle de statuer sur toute autre contestation relative aux baux à loyer

- 11 - portant sur des choses immobilières au Tribunal des baux (art. 1 LJB [loi vaudoise sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655]), la compétence pour statuer à titre principal sur la validité du congé appartient exclusivement au Tribunal des baux (CACI 26 mars 2024/140 consid. 3.3.2.1, publié in JdT 2024 III 39). Néanmoins, même dans les cas où le locataire a saisi le Tribunal des baux d'une action tendant à la constatation de la nullité du congé, à son annulation ou à la constatation de son inefficacité, le bailleur peut, conformément à la jurisprudence précitée du Tribunal fédéral, saisir le juge de paix d'une requête d'expulsion, le juge de paix devant alors statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans que sa décision acquière l'autorité de la chose jugée sur cette question. Cependant, en vertu de l'autorité de chose jugée qu'un jugement définitif qui statue à titre principal sur un droit contesté exerce sur les procès postérieurs dans lesquels la question de l'existence ou de l'inexistence de ce droit se pose à titre préjudiciel (cf. Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3e éd., Zurich 1979, p. 365), le juge de paix est lié par le jugement du Tribunal des baux en ce qui concerne la validité de la résiliation, si le Tribunal des baux rend son jugement, et que celui-ci entre en force, avant que le juge de paix ait statué sur la requête d'expulsion en procédure sommaire.

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