

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Marino Montini, Piqûre de rappel en matière d'avis comminatoire et caractère éventuellement abusif du congé pour demeure du locataire (4A_263/2011), Newsletter Bail.ch mars 2012

Retard dans le paiement du loyer ; contenu de l'avis comminatoire ; conditions dans lesquelles la résiliation peut contrevenir aux règles de la bonne foi

Art. 257d CO

Piqûre de rappel en matière d'avis comminatoire et caractère éventuellement abusif du congé pour demeure du locataire

Marino Montini

I. Objet de l'arrêt

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral rappelle les conditions qui président à la résiliation fondée sur l'art. 257d CO (demeure du locataire dans le paiement du loyer) ; il précise à cette occasion le contenu de l'avis comminatoire.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Les parties (la bailleresse, Y. AG, et le locataire, X.) sont liées par trois baux à loyer portant sur trois studios, une surface commerciale (restaurant), un appartement de 2 pièces et des locaux annexes. De novembre 2008 à février 2009, le locataire a fait l'objet de mises en demeure successives, notamment pour le paiement du loyer de l'établissement public par 11'476 fr. Par formules officielles du 30 avril 2009, notifiées le 8 mai 2009, la bailleresse, en application de l'art. 257d CO, a résilié chacun des trois baux avec effet au 30 juin 2009 pour non-paiement du loyer de février 2009.

Le litige a déjà été porté, une première fois, par la partie bailleresse, devant le Tribunal fédéral qui a annulé l'arrêt de la Chambre des recours cantonale et renvoyé la cause à cette autorité. Relevant qu'il n'y avait rien d'abusif à ce qu'un bailleur résilie le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer même si ces deux parties sont en litige, il a constaté que l'arrêt cantonal ne contenait aucune constatation de fait relative aux arriérés de loyers, au paiement ou à la consignation des loyers ou encore à une éventuelle compensation, si bien qu'il n'était pas en mesure d'examiner l'application des art. 257d CO et 271 CO. Devant ainsi à nouveau statuer (la Chambre des recours cantonale ayant également renvoyé la cause à l'instance inférieure), les instances cantonales ont, dans un deuxième temps, reconnu chacune à leur tour la validité du congé et ordonné l'expulsion du locataire. C'est dès lors le locataire qui saisit notre haute Cour de ce différend.

B. Le droit

Le recourant se plaint d'une mauvaise application de l'art. 257d CO. Il soutient en substance que les avis comminatoires du mois de février 2009 auraient manqué de clarté, dans la mesure où ils ne comportaient pas la précision supplémentaire que le loyer du mois de janvier 2009 était toujours impayé à ce moment-là.

Dans son arrêt, le Tribunal fédéral rappelle tout d'abord que l'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est certes pas indispensable. Il suffit en effet que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés.

Partant, l'avis comminatoire n'a pas à contenir d'autres indications que celles prévues à l'art. 257d CO. En particulier, cet avis n'a pas à répertorier d'éventuelles autres dettes du locataire envers le bailleur qui ne font pas l'objet de la sommation.

Constatant que les avis comminatoires précités se référaient expressément aux loyers de février 2009 et indiquaient clairement les montants dus (de même que le délai de paiement de trente jours et la menace de résiliation en cas de défaut de paiement), notre haute Cour estime, à raison, que l'on ne saurait suivre le locataire lorsqu'il prétend qu'en l'absence de la précision supplémentaire susmentionnée, il pouvait en déduire de bonne foi qu'il était à jour dans le paiement des loyers des mois antérieurs à celui du mois de février 2009. Sa bonne foi est aussi clairement écartée dès lors que le locataire a reçu quatre avis comminatoires successifs durant les mois de novembre 2008 et février 2009 et n'a procédé, dans les délais de paiement impartis, qu'à trois versements correspondant au loyer d'un seul mois si bien qu'il ne pouvait raisonnablement imaginer, lors du dernier versement opéré, être quitte de payer le loyer de janvier 2009.

Dans cette mesure, le congé donné respecte à l'évidence les conditions fixées à l'article 257d CO. Reste à examiner, comme le demande le recourant, si ce congé n'est pas abusif et ne viole pas en particulier l'art. 271 CO. Il est en effet admis que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi, par exemple lorsque le montant impayé est insignifiant. Le caractère insignifiant a été retenu par exemple pour les intérêts moratoires dus sur un terme arriéré, mais non pas pour un montant de 286 fr. représentant environ le tiers d'un loyer mensuel¹. Il s'agit cependant d'une notion qui doit être interprétée très restrictivement. En l'espèce, le montant impayé correspond à un loyer mensuel. Or, un loyer mensuel, indépendamment de son montant, ne saurait être qualifié d'insignifiant, c'est-à-dire dérisoire, infime.

Le locataire soutient par ailleurs que le congé est annulable dès lors qu'il est intervenu trop longtemps après l'expiration du délai comminatoire, soit à peine plus d'un mois après l'expiration du délai de trente jours. En guise de réponse, notre haute Cour note que le bailleur n'est pas tenu de résilier immédiatement le bail, sitôt le délai comminatoire expiré. Il n'est pas réputé avoir renoncé à donner le congé s'il attend quelque peu, en particulier s'il a une raison fondée d'attendre. Mais il ne saurait trop tarder; une résiliation qui interviendrait de nombreux mois après l'expiration du délai comminatoire peut, selon les circonstances, apparaître comme abusive². En l'espèce, la résiliation est intervenue après un mois, et avant que le recourant ne verse le loyer impayé; elle n'est pas sujette à critique.

III. Analyse

L'arrêt est avant tout un utile rappel de la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de demeure du locataire. Il revient sur le contenu de l'avis comminatoire. Si celui-ci doit mentionner, comme on le sait, le montant en souffrance (celui-ci devant à tout le moins être déterminable)³, l'arrêt précise que l'on ne saurait exiger d'autres indications que celles prévues à l'art. 257d CO. En ce sens, notre haute Cour estime que l'avis comminatoire n'a pas à répertorier d'éventuelles autres dettes du locataire envers le bailleur. Ainsi et en l'occurrence, au moment de notifier les avis comminatoires relatifs au mois de février 2009, la bailleresse n'avait pas à se préoccuper d'indiquer à

¹ ATF 120 II 31 consid. 4b.

² LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 669.

³ CPra, Bail-WESSNER, N 17 ad art. 257d CO.

nouveau à l'attention de son locataire que le loyer du mois de janvier 2009 était toujours en souffrance. De son côté, le locataire, qui avait reçu les mois précédents d'autres mises en demeure (auxquelles il n'avait donné suite que partiellement) ne pouvait inférer à cet égard, de bonne foi, qu'il était alors à jour avec le règlement des loyers.

Cette décision doit à notre sens être approuvée ; en effet, seule la dette objet de la sommation doit figurer dans l'avis comminatoire. Cela signifie aussi que le bailleur ne pourra pas se prévaloir d'autres créances contre le locataire, autres que celles ayant donné suite à la mise en demeure, pour fonder une résiliation au sens de l'art. 257d CO⁴. Un tel système permet par ailleurs de garantir au locataire d'être dûment avisé, conformément aux exigences légales, avant toute résiliation éventuelle pour demeure. Ainsi, les intérêts respectifs des parties au contrat apparaissent sauvegardés.

Le Tribunal fédéral apporte une autre précision intéressante dans ses considérants. L'insignifiance du montant en souffrance qui conduit, cas échéant, à retenir le caractère abusif du congé donné en application de l'art. 257d CO n'est, semble-t-il, plus uniquement fonction du montant en question. Notre haute Cour retient en effet qu'un loyer mensuel, indépendamment de son montant, ne saurait être qualifié d'insignifiant. Partant, doit-on retenir que chaque fois qu'un loyer mensuel complet n'est pas réglé après une vaine mise en demeure, la résiliation qui fait suite ne saurait prêter le flanc à la critique, ceci sans égard à l'importance du loyer ; une telle résiliation ne peut ainsi être considérée comme contrevenant aux règles de la bonne foi, singulièrement consacrer une disproportion manifeste des intérêts en présence⁵.

Sur le moment où doit intervenir la résiliation pour demeure du locataire, l'on ne manquera pas de souligner que le bailleur ne doit pas trop tarder à agir en ce sens, faute de quoi son congé pourrait apparaître, selon les circonstances, comme étant abusif.

Enfin et sur le plan procédural, on notera que dans la présente espèce, notre haute Cour a eu l'occasion de trancher une controverse doctrinale. Elle a ainsi retenu que l'ancien droit cantonal de procédure s'appliquait en cas de renvoi de la cause à l'autorité dont la décision finale clôturant l'instance avait été annulée par l'autorité de recours à une date postérieure à l'entrée en vigueur du CPC.

⁴ Avec WESSNER, nous pensons que lorsque les loyers sont variables ou ont varié, l'avis comminatoire comportera au besoin un décompte détaillé des loyers en souffrance, voir CPra, Bail-WESSNER, N 17 ad art. 257d CO.

⁵ Jusqu'à présent, notre haute Cour avait retenu dans sa jurisprudence qu'un montant de 286 fr. ne pouvait être considéré comme insignifiant, voir ATF 120 II 31 consid. 4b ; CPra, Bail-CONOD, N 12 ad art. 271 CO.