

## **NE\_GERICHTE CACIV.2011.56 vom 15. April 2011**

NE Tribunal cantonal, 2011-04-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CACIV.2011.56](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2011.56)

FR: NE\_GERICHTE CACIV.2011.56 du 15 avril 2011

IT: NE\_GERICHTE CACIV.2011.56 del 15 aprile 2011

### **Volltext**

A. Selon contrat de bail du 9 avril 1987 et avenant du 5 octobre 2005, la société X. loue à E. et Y. un local à usage de café-restaurant, sis rue [...] à Neuchâtel. Le loyer initial était de 7'000 francs par mois, payable à l'avance, et il est passé ultérieurement à 7'960 francs par mois.

B. Une première procédure a opposé les preneurs au bailleur Y., suite à une notification de hausse de loyer de novembre 2001. A l'audience du 15 avril 2002, une proposition transactionnelle des locataires portait notamment sur certains travaux à assumer par le bailleur. La discussion s'est poursuivie à l'audience du 23 janvier 2003, avant que l'Autorité ne doive constater l'échec de la tentative de conciliation, par décision du 23 octobre 2003.

Le 14 avril 2010, le bailleur a fait notifier à la société locataire un commandement de payer d'un montant de 31'840 francs plus intérêts, auquel il a été fait opposition totale. Le bailleur a requis la mainlevée provisoire de cette opposition, en précisant que la poursuite portait sur les trois premiers loyers de l'année 2010, plus celui de décembre 2009. La poursuivie a déposé des observations, le 8 juin 2010, dans lesquelles elle alléguait que les locaux loués présentaient d'importants défauts depuis de nombreuses années, sans que le bailleur n'y remédie. Elle se référait notamment à une mise en demeure du Service de la consommation et des affaires vétérinaires, avant d'estimer à 45 % la réduction de loyer justifiée par les défauts et d'en tirer la conclusion que, sur nonante-trois mois dès mars 2002, elle avait payé 333'126 francs de trop. A toutes fins utiles, elle invoquait compensation avec les loyers réclamés par le bailleur. Par décision du 25 juin 2010, la présidente du Tribunal civil du district de Neuchâtel a rejeté la requête de mainlevée provisoire, en tenant l'existence d'importants défauts pour vraisemblable.

C. Par courrier recommandé du 20 avril 2011, le bailleur a mis en demeure sa locataire de payer, dans un délai de trente jours dès réception de sa sommation, les loyers échus d'avril 2010 à avril 2011, soit au total 103'480 francs, faute de quoi il résilierait le contrat conformément à l'article 257d CO.

La société locataire n'a pas réagi.

Par avis de résiliation recommandé du 26 mai 2011, le bailleur a résilié le contrat avec effet au 30 juin 2011, en invoquant l'article 257d CO. Le pli a été distribué le 27 mai 2011 à 10:37 heures. Le jour même à 16:14 heures, l'avocat mandaté par la société locataire s'est adressé à celui du bailleur, pour invoquer compensation entre les loyers réclamés et les montants payés en trop à ce titre, alors que l'objet loué souffre incontestablement de défauts depuis plusieurs années. Le 27 juin 2011, la société locataire a saisi la Chambre de conciliation du Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers d'une requête en annulation de résiliation de bail, subsidiairement en prolongation du bail à loyer.

D. Par mémoire du 8 juillet 2011, Y. a requis l'expulsion « par cas clair » de la société X. Reprenant les faits susmentionnés et ajoutant que les locaux n'avaient pas été libérés au 30 juin 2011, il affirmait que l'expulsion de la société locataire était un cas clair, au sens de l'article 257 CPC. En effet, poursuivait-il, la situation de fait résultait indubitablement des pièces produites et ses conséquences juridiques ne prêtaient pas à discussion. En particulier, la compensation n'avait pas été invoquée dans le délai comminatoire, comme l'exige la jurisprudence.

Le 22 juillet 2011, le mandataire de la société intimée a conclu à l'irrecevabilité de la requête d'expulsion, faute de cas clair, et subsidiairement à la fixation d'un délai pour dépôt d'une réponse de sa part. Il imputait au bailleur « une mauvaise foi crasse » à soutenir qu'il n'avait pas valablement invoqué compensation, dès lors que le montant invoqué en compensation excédait très largement celui des loyers prétendus par le bailleur.

Après brève réplique du bailleur, datée du 2 août 2011, puis duplique de l'intimée, du 10 août 2011, la juge du Tribunal civil du Littoral et du Val-de-Travers a ordonné l'expulsion de la société X., par jugement du 12 août 2011, et ordonné également l'exécution du jugement par le greffe en cas de non obtempération dans les dix jours dès son prononcé, le tout sous suite de frais et dépens. Elle a considéré le cas comme clair, vu le retard de paiement des loyers, la commination du 20 avril 2011 et l'absence de déclaration de compensation dans le délai comminatoire de l'article 257d CO.

E. Le 25 août 2011, la société X. dépose un mémoire d'appel contre le jugement précité, entaché à ses yeux de violation du droit au sens de l'article 310 let. a CPC. Elle maintient que le cas n'était pas clair, comme le prouvent les arguments échangés par les parties. Elle affirme avoir invoqué compensation par acte concluant, à chaque non paiement de loyer, y compris ceux d'avril et mai 2011.

F. Par réponse du 2 septembre 2011, le bailleur conclut au rejet de l'appel, en reprenant son argumentation antérieure. Il conteste au surplus la possibilité d'invoquer compensation par acte concluant et considère qu'il s'agit d'un allégué de fait nouveau, inadmissible à ce stade.

G. Le 6 septembre 2011, le juge instructeur de la cause a indiqué aux parties qu'un deuxième échange d'écritures ne lui paraissait pas nécessaire et qu'un jugement sur pièces semblait possible, de sorte qu'il serait procédé ainsi sauf avis contraire immédiat des parties.

Le 12 octobre 2011, le mandataire de l'appelante fait état de moyens complémentaires. Il indique avoir d'abord rejoint l'opinion exprimée dans le courrier du juge le 6 septembre 2011, avant qu'un commandement de payer ne soit notifié à sa mandante le 27 septembre 2011, au sujet de charges courues de 2005 à 2010. Cette notification lui a fait comprendre, dit-il, que l'adverse partie n'était pas convaincue par ses explications antérieures et elle démontre au surplus, fait-il valoir, que la situation n'est pas claire.

Destinataire en copie du courrier précité, le mandataire du bailleur conclut, par courrier du 14 octobre 2011 dont il adresse également copie à son confrère à l'élimination du mémoire du 12 octobre 2011 et de ses annexes.

## C O N S I D E R A N T

1. Le jugement attaqué est une décision finale, au sens de l'article 308 al. 1 let. a CPC. En ce qui concerne la valeur litigieuse, l'intimé se demande si celle de 10'000 francs ouvrant

la voie de l'appel est atteinte, en se référant à la jurisprudence fédérale relative à l'article 51 al. 2 LTF (arrêt du TF du 22.08.2007 [4A\_72/2007] cons. 2). Selon cette jurisprudence, confirmée ou citée dans plusieurs arrêts ultérieurs (arrêts du TF du 26.09.2007 [4A\_266/2007]; du 30.07.2010 [5A\_295/2010], dans un contexte de mesures protectrices de l'union conjugale ; du 26.09.2011 [5A\_99/2011], avec la précision que cette dérogation à la capitalisation, au sens de l'article 51 al. 4 LTF, se justifierait « aux fins de simplification ») définit l'intérêt économique du recourant comme « la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut être exécuté par la force publique ». Ce critère, appliqué « au dernier état des conclusions » de première instance (art. 308 al. 2 CPC), peut se révéler embarrassant, dès lors que la durée de la procédure devient déterminante et qu'elle dépend, outre de la multiplication des moyens par les parties et des difficultés du juge, de la nature précisément de la voie de recours, importante pour le régime de l'effet suspensif. En l'occurrence, cependant, une évacuation des lieux par l'appelante n'était pas envisageable, en toute hypothèse, avant le mois de septembre 2011, de sorte que la valeur litigieuse atteignait, selon les prévisions possibles au moment du prononcé de l'expulsion, plus de 20'000 francs, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

Respectant le délai légal de dix jours (art. 314 CPC) et les formes prescrites, l'appel est recevable.

2. En revanche, le mémoire de l'appelante, du 12 octobre 2011, n'est pas recevable dès lors qu'il intervient, peut-on dire, hors délai et hors propos.

Même si le délai imparti le 6 septembre 2011 ne n'était pas de façon très précise, l'appelante admet de n'avoir pas respecté en se manifestant plus d'un mois plus tard, ce qui n'est à l'évidence pas immédiat. Son explication sur la nouveauté des faits qu'elle allègue n'est pas convaincante, dès lors notamment que le mandataire du bailleur lui avait adressé, le 31 août 2011 déjà, un décompte relatif aux frais de chauffage et d'eau chaude. Cette circonstance ne justifiait donc pas la restitution de délai (art 148 CPC) implicitement requise.

En outre, le différend des parties au sujet des charges locatives est sans pertinence pour l'appel. Certes, l'article 257d CO permet la résiliation du contrat avec effet immédiat, après commination, en cas de retard dans le paiement des frais accessoires échus, aussi bien que du loyer. En l'espèce, toutefois, la commination signifiée le 20 avril 2011 ne portait que sur le paiement du loyer proprement dit, tel qu'arrêté avec effet dès le 1er juillet 1994, et la déclaration de compensation du 27 mai 2011, tout comme celle du 8 juin 2010, ne portaient également que sur les parts de loyer payées en trop, sans aucune référence aux charges. Cette dernière question ne saurait donc avoir d'effet sur la demeure ici en cause, ni par conséquent sur l'existence d'un cas clair.

Pour que le dossier reflète l'incident ici décrit, un exemplaire du mémoire du 12 octobre 2011 subsistera au dossier, sans être pris en compte sur le fond, alors que les pièces jointes seront retournées à leur expéditeur.

3. L'appelante conteste, d'une part, que la cause ait été claire, comme retenu en première instance et elle affirme, d'autre part, que la solution retenue par le premier juge consacrait une violation du droit.

Selon l'article 257 CPC, l'application de la procédure sommaire est admise alors qu'elle ne le serait pas en principe à une cause en expulsion de locataires, selon l'article 250 CPC si l'état de fait n'est pas litigieux ou qu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé, et si, par ailleurs, la situation juridique est claire. Selon le Message relatif au Code de procédure civile suisse, du 28 juin 2006, la preuve immédiate de l'état de fait signifie en principe que le tribunal « devrait se restreindre à l'examen de titres » et la clarté de la situation juridique implique que, « sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente » (p. 6959). Le cas de figure cité à titre d'exemple par le Message est précisément celui du congé de bail extraordinaire, pour demeure ou faillite du locataire ou du fermier (p. 6960).

4. En l'espèce, l'appelante affirme l'existence de contestations de fait et soutient, implicitement, que la situation ne peut être établie de façon immédiate. Cette opinion ne peut pas être suivie. Les faits déterminants pour l'application de l'article 257d CO sont les suivants :

- Le non paiement de loyers échus ; ici, le retard allégué par le bailleur couvre les loyers d'avril 2010 à avril 2011 y compris et la locataire ne prétend nullement avoir payé en espèces lesdits loyers (au contraire, sa référence à sa propre argumentation du 8 juin 2010 et au fait que la réduction de loyer liée aux défauts de la chose louée excéderait largement le montant des loyers en souffrance équivaut à une admission du non paiement en espèces).

- L'existence d'une commination de résiliation, comme de l'échéance du délai de trente jours avant résiliation respectant les forme et délai, ne donne lieu à aucune contestation.

- L'absence de paiement des loyers réclamés, dans le délai comminatoire, n'est pas litigieuse, sous réserve de la compensation invoquée par l'appelante.

- S'agissant précisément de la compensation, l'appelante n'allègue pas avoir expressément déclaré compensation dans le délai comminatoire. Il est clair, en revanche, qu'elle l'a fait par courrier de son mandataire, daté du 27 mai 2011 et qu'elle l'avait déjà fait le 8 juin 2010, dans le cadre d'une procédure de mainlevée provisoire relative aux loyers du 1er trimestre 2010. Quant à savoir si le non paiement des loyers échus dès le mois d'avril 2010, y compris dans le délai comminatoire, valait déclaration de compensation par acte concluant, il ne s'agit pas en l'occurrence de déterminer quelle était la volonté subjective de l'appelante, à partir d'indices qu'elle n'énonce aucunement, mais bien de savoir si, dans le contexte des relations antérieures entre parties, le non paiement des loyers devait objectivement s'interpréter comme une manifestation de volonté de compensation. Cette question, dont on verra plus loin si elle revêt une portée, relève donc de l'application du principe de la confiance, soit d'un point de droit. Ce moyen peut donc être soulevé en appel, contrairement à l'opinion de l'intimé, mais il n'a aucune incidence sur la clarté de l'état de fait.

5. Avant d'examiner, en droit, si l'appelante a valablement déclaré compensation avec les loyers impayés, comme elle l'affirme, il faut se demander si une telle déclaration de compensation était susceptible de déployer des effets.

En cas de défaut de la chose louée, les articles 259a ss CO énumèrent de façon détaillée les droits du locataire et la procédure qu'il doit suivre pour les faire valoir. Comme relevé par Lachat (Le bail à loyer, 2008, p. 273), la consignation du loyer (art. 259g CO) vise à

« donner au locataire un moyen de pression sur le bailleur pour l'amener à remédier aux défauts. Celui-ci ne perçoit provisoirement plus le loyer ; il est ainsi incité à effectuer les travaux nécessaires ou à prendre des mesures susceptibles de remédier aux défauts. D'un autre côté, le législateur a voulu éviter que le propriétaire ne pâtisse d'un locataire insolvable ou procédurier. Aussi, l'article 259g CO autorise-t-il le locataire à consigner le loyer à échoir. Cette formule contraint le locataire à payer son loyer ; il n'a donc aucun intérêt à prétexter l'existence d'un défaut. On évite ainsi que le locataire n'accumule une grosse dette de loyers ».

En l'espèce, pourtant, l'appelante n'a jamais recouru à la consignation du loyer et elle invoquait en 2010 un droit à réduction du loyer sur une période de près de huit années, ce qui est précisément le type de situation que la loi veut éviter. Il convient en pareil cas de suivre la jurisprudence (arrêt du TF du 25.04.2007 [4C.59/2007] cons. 3.5) selon laquelle « il ne se justifie en soi pas de traiter le locataire qui ne paie pas le loyer différemment selon qu'il est en litige avec le bailleur ou non : c'est d'autant moins le cas lorsque le litige porte sur des défauts de la chose louée, cas où le locataire, qui a le cas échéant droit à une réduction du loyer, peut éviter la demeure en consignation le montant du loyer (art. 259g CO) ». Celui qui ne le fait pas crée « ainsi les conditions prévues à l'article 257d CO pour une résiliation » par la bailleuse (voir également Lachat, op. cit. p. 278, N. 7.4.6).

A supposer qu'il faille admettre, sur le principe, la possibilité pour la locataire d'invoquer compensation, même après avoir négligé pendant de nombreuses années la procédure de consignation, il ne suffisait pas pour elle d'articuler un montant considérable de réduction de loyer rétroactive, puis de demeurer silencieuse face aux mises en demeure du bailleur. Comme souligné par Wessner (Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, N. 29 ad art. 257d CO), la créance élevée en compensation doit être à tout le moins vraisemblable et « le locataire est tenu de déclarer sans équivoque la compensation durant le délai comminatoire imparté », avec suffisamment de clarté pour « que le destinataire de la déclaration comprenne quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante » (voir en outre la jurisprudence fédérale citée par cet auteur). Dès lors que la compensation ne peut intervenir que si les deux dettes sont exigibles (art. 120 al. 1 CO), la déclaration du 8 juin 2010 ne pouvait éteindre, de manière préventive, les dettes de loyer non encore échues à cette date. Contrairement à l'opinion de l'appelante, il ne s'agissait pas nécessairement pour elle de compenser expressément chaque loyer mensuel, mais bien de réagir à tout le moins lorsque le bailleur lui a imparté un délai comminatoire. Le simple fait de ne rien payer dans ce délai ne peut évidemment être compris comme une manifestation suffisamment claire de la volonté de compenser (voir notamment les contre-exemples donnés par Aubert, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, N. 64 ad art. 259g CO).

6. Au vu de ce qui précède, la situation juridique ne prête effectivement pas à hésitation et c'est à bon droit qu'un cas clair a été reconnu par l'Autorité de première instance.

7. L'appel sera donc rejeté, aux frais et dépens de l'appelante.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Déclare irrecevable le mémoire de l'appelante du 12 octobre 2011.
2. Rejette l'appel.
3. Condamne l'appelante aux frais d'appel, qu'elle a avancés par 1'400 francs.
4. Condamne l'appelante à verser à l'appelé une indemnité de dépens de 800 francs.

Neuchâtel, le 14 novembre 2011

1 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'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins.

2 Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

1 Le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies:

a.

l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé;

b.

la situation juridique est claire.

2 Cette procédure est exclue lorsque l'affaire est soumise à la maxime d'office.

3 Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée.

1 L'appel est recevable contre:

a.

les décisions finales et les décisions incidentes de première instance;

b.

les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles.

2 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10 000 francs au moins.

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