

# VD\_FINDINFO HC / 2011 / 269 vom 17. Mai 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-05-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_269](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___269)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 269 du 17 mai 2011

IT: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 269 del 17 maggio 2011

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, SUSPENSION DE LA PROCÉDURE, COMPENSATION DE CRÉANCES | 124 al. 1 CO, 257d CO, 265 CO, 274g al. 1 let. a CO, 123 al. 1 CPC, 123 al. 2 CPC, 124a CPC, 2 CPC, 347 let. c CPC, 457 CPC, 15 al. 1 LPEBL, 23 LPEBL, 25 LPEBL, 29 LPEBL, 86a TFJC, 404 al. 1 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

L'art. 404 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) prévoit que les procédures en cours à l'entrée en vigueur de cette loi, le 1<sup>er</sup> janvier 2011, sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. En d'autres termes, toutes les procédures déjà pendantes au 31 décembre 2010 continuent à être régies par l'ancien droit et jusqu'à la fin de la procédure de première instance (Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, in JT 2010 III 11, spéc. pp. 36-37). En l'espèce, le recours est dirigé contre une décision de suspension de l'instance ouverte sous l'ancien droit, décision qui ne met pas fin à l'instance. Les anciennes voies de droit sont donc applicables (Tappy, op. cit., p. 37). Il en va de même s'agissant de l'ancienne LPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305) et l'ancien CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966; RSV 270.11), tous deux abrogés au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

### E. 2

a) L'art. 23 al. 1 LPEBL ouvre un recours au Tribunal cantonal lorsque le juge était incompétent ou s'est déclaré à tort incompétent (let. a), pour absence d'assignation régulière (let. b) ou pour violation des règles essentielles de la procédure, lorsque l'informalité est de nature à influencer sur le prononcé (let. c). Selon l'al. 2 de cette disposition, il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice, ce recours pouvant aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43). Selon l'art. 21 al. 2 LPEBL, le juge peut surseoir à l'expulsion pour une durée de six mois avec l'accord du bailleur. Outre qu'un tel accord n'existe pas en l'occurrence, il semble que le premier juge n'ait pas appliqué cette disposition, mais plutôt la règle générale de l'art. 123 CPC-VD prévoyant une suspension en cas de nécessité. Cela étant, la voie du recours au Tribunal cantonal contre un tel jugement est ouverte (art. 124a CPC-VD). Les règles ordinaires de la procédure civile contentieuse en matière de recours sont d'ailleurs applicables par analogie (art. 29 LPEBL). b) S'agissant des faits, la Chambre des recours dispose du pouvoir d'examen défini à l'art. 457 CPC-VD (applicable en vertu du renvoi de l'art. 29 LPEBL), de telle sorte qu'elle doit admettre comme constants les faits retenus par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve du complètement sur la base de celui-ci (JT 2009 III 79; JT 1993 III 88). Toutefois, l'art. 23 LPEBL, qui confère un pouvoir

d'examen limité à la Chambre des recours, ne saurait s'appliquer lorsque la validité du congé a été contestée en vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO. Dans un tel cas, la Chambre des recours, pour répondre aux exigences du droit fédéral, doit disposer d'un libre pouvoir d'examen du droit fédéral (JT 2004 III 79; Guignard, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 4 ad art. 23 LPEBL). En l'espèce, les intimés ayant saisi la commission de conciliation, l'autorité de recours n'est pas limitée dans l'examen des moyens de droit (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 24 LPEBL). Les pièces nouvelles, qui ne tendent pas à établir une irrégularité constituant un moyen de nullité, sont irrecevables (Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 25 LPEBL et la jurisprudence citée). Tel est le cas ici des pièces produites par les parties dans la procédure de recours.

### **E. 3**

Sur la base du dossier, il paraît opportun de compléter l'ordonnance sur le point de fait suivant, étant précisé que l'une des questions à résoudre est la nullité pure et simple de la procédure et que la cour de céans peut à cet égard s'appuyer sur toutes les pièces (art. 25 LPEBL), comme on le verra au c. 5 ci-dessous : - l'ordonnance attaquée mentionne, sur la page de garde, que la décision a été prise par le Juge de paix Viviane Aebi, alors qu'elle comporte, au bas du dispositif, la signature du Juge de paix Laurence Dousse Bossel.

### **E. 4**

L'art. 257d CO prévoit que, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme, 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 est de 30 jours au moins pour les baux d'habitations et ceux de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations et de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). En l'espèce, par lettres recommandées du 1<sup>er</sup> juin 2010, le conseil de la Commune de Z. \_\_\_\_\_ a indiqué tant au conseil de N. \_\_\_\_\_ qu'à S. \_\_\_\_\_ personnellement qu'ils étaient en demeure d'un montant de 4'600 fr. pour le loyer échu du mois de mai 2010, payable d'avance mensuellement. A défaut de paiement dans les trente jours, l'avocat mentionnait la résiliation éventuelle du bail. Par notification de résiliation de bail du 14 juillet 2010, adressée aux deux titulaires du bail, la commune a résilié le bail pour le 31 août 2010. Le délai comminatoire a commencé 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 postal de sept jours (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 2.2.2 p. 667; SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3<sup>ème</sup> éd., n. 28 ad art. 257d CO). Faute de paiement dans le délai de trente jours imparti, la notification par la bailleresse d'une résiliation pour le 31 août 2010 respectait les délais de l'art. 257d CO. Dès lors que les conditions légales étaient réunies, la requête d'expulsion était recevable.

### **E. 5**

La recourante soutient que son droit d'être entendu a été violé en raison du changement de juge de paix et d'une absence d'interpellation (cf. mémoire de recours, partie III, lettre D). a) En l'occurrence, il n'est pas contesté que le juge de paix initialement saisi, qui a tenu l'audience du 10 décembre 2010, a été remplacé par la suite. Si l'on peut regretter la mention de ce magistrat sur la page de garde de l'ordonnance entreprise, alors que cette décision a été rendue par le juge de paix ultérieurement saisi de la cause, cela peut être tenu pour une inadvertance, qui n'implique pas encore que la décision est viciée. b) Comme il a été relevé

plus haut, la suspension de la procédure est intervenue non pas sur la base de l'art. 21 al. 2 LPEBL, mais en application de la règle générale de l'art. 123 al. 1 CPC-VD. Cette disposition a une portée générale et peut en conséquence être appliquée à la marche de l'instance pendante devant le juge compétent (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 123 CPC-VD; JT 1993 III 113 c. 3c; contra s'agissant du juge conciliateur : JT 1989 III 22). Il n'y a pas lieu de nier en l'espèce la compétence pour le juge de l'expulsion de suspendre l'instance. Toutefois, pour les motifs déjà exposés dans les deux arrêts susmentionnés, le juge ne peut envisager cette possibilité que restrictivement. D'une part, il doit tenir compte du caractère sommaire de la procédure d'expulsion et de la nécessité de rendre une décision dans le plus bref délai (art. 15 al. 1 LPEBL; Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 15 LPEBL). D'autre part, s'il ne peut procéder selon la forme incidente (art. 123 al. 2 CPC-VD), procédure exclue en la matière (art. 347 let. c CPC-VD, applicable par analogie à la procédure d'expulsion : Guignard, op. cit., n. 1 ad art. 13 LPEBL), il n'en reste pas moins que le juge qui envisage la suspension doit donner aux parties l'occasion de s'exprimer (art. 2 CPC-VD et la jurisprudence citée in Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., ad art. 2 CPC-VD). c) En l'espèce, et contrairement à ce que soutient la recourante, le juge de paix a annoncé aux parties son intention de suspendre la procédure et leur a fixé un délai pour leur permettre de se déterminer. Cela résulte clairement du courrier adressé aux parties le 14 janvier 2011. Le droit d'être entendu de la recourante a donc été respecté. Il l'a été d'autant plus que celle-ci s'est déterminée dans le délai imparti, ainsi que cela résulte de la lettre de son conseil du 24 janvier 2011. En soutenant que les parties n'auraient pas été prévenues de l'intention du juge de suspendre la cause, la recourante se trompe, oubliant qu'elle s'était même déterminée. d) Quant à la critique relative au changement de juge de paix, on ne voit pas quelle base légale pourrait empêcher les autorités judiciaires, dans le cadre de leur organisation interne, de procéder à des changements d'attribution des dossiers. Le droit d'être entendu n'impliquait pas de reconstituer l'oralité de l'audience du 10 décembre 2010 s'agissant de la seule question de la suspension. Il est toutefois évident que le juge de paix actuellement en charge du dossier ne pourra pas statuer sur l'expulsion requise sans fixer à nouveau une audience et permettre aux parties de présenter leurs arguments sur l'expulsion elle-même. En effet, le juge qui instruit et tient l'audience doit ensuite rester le même jusqu'à la prise de décision. Le changement intervenu en l'espèce implique la reprise de l'instruction par le nouveau juge. e) Au vu de ce qui précède, le moyen tiré de la violation du droit d'être entendu doit être rejeté.

## **E. 6**

a) La recourante soutient que la procédure d'expulsion ne pouvait être suspendue jusqu'à droit connu sur le sort de la créance compensante, les conditions n'étant pas réunies. b) En principe, le locataire en retard dans le paiement de son loyer est en demeure, ce qui justifie l'application de la procédure prévue à l'art. 257d CO (cf. ATF 119 II 232 c. 3; Higi, Zürcher Kommentar, 3<sup>ème</sup> éd., n. 12 ad art. 257d CO). Tel n'est toutefois pas le cas lorsque le bailleur est lui-même en demeure (art. 91 CO), par exemple parce que le locataire a invoqué la compensation à temps (cf. art. 124 al. 1 CO; ATF 119 II 241 c. 6b; TF 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 c. 3.2, publié in CdB 1/2004 p. 19), auquel cas le juge de l'expulsion surseoirait à statuer jusqu'à droit connu sur la créance compensante (Lachat, Commentaire Romand, Code des obligations I, n. 1 ad art. 265 CO). Cependant, il est en tout cas inadmissible qu'une déclaration de compensation effectuée après le terme du contrat puisse avoir un effet sur la validité de la résiliation (ATF 119 II 241 c. 6b précité). De plus, une déclaration de compensation doit intervenir dans le délai de 30 jours de l'art. 257d CO pour

être de nature à exclure la résiliation du bail; le locataire doit également rendre vraisemblable l'existence de la créance compensante (RSJ 1993 p. 306; Marchand, in Bohnet/Montini, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 8 ad art. 265 CO). Lachat va plus loin et retient que le locataire doit invoquer en compensation une créance certaine dans le délai comminatoire; à défaut, il ne pourra pas faire obstacle à la résiliation anticipée du bail (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 3.7 p. 316 et n. infrapaginale 73). Autrement dit, dès lors que le congé a été contesté devant la commission de conciliation, l'autorité appelée à statuer sur la validité du congé pour non-paiement du loyer dans le cadre d'une requête d'expulsion, doit instruire et statuer sur la créance invoquée en compensation par le locataire afin de déterminer si cette créance éteint la dette de loyer, auquel cas le congé n'est pas valable et, par conséquent, l'expulsion n'est pas fondée. Cette obligation d'instruire et de statuer sur la créance invoquée en compensation s'impose au juge de l'expulsion, sauf lorsque la créance invoquée fait déjà l'objet d'un procès en cours. Dans un tel cas, le juge de l'expulsion doit surseoir à statuer (CREC I 10 avril 2008/166). En l'espèce, il appartenait donc aux intimés de déclarer vouloir compenser le loyer de mai 2010 avec le dommage résultant des travaux entrepris par la commune dans le délai de 30 jours de l'art. 257d CO, soit durant la période allant du 1<sup>er</sup> au 30 juin 2010. Or, tel est le cas, puisque les intimés ont saisi la commission de conciliation le 10 juin 2010 en invoquant la compensation du dommage avec les loyers dus. Par le biais de leur conseil, ils ont fait communiquer directement au conseil de la recourante une copie de la requête contenant les éléments relatifs à la compensation invoquée. Quand bien même il s'agissait d'un envoi fondé sur les Usages du Barreau, il y a lieu de retenir que la communication était suffisante à ce stade. Par conséquent, le délai pour invoquer la compensation a été respecté.

c) Reste à examiner dans quelle mesure la déclaration de compensation était suffisamment précise. Le débiteur doit exprimer clairement son intention de compenser. Il suffit que la déclaration de volonté permette à son destinataire de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante. Si le débiteur ne précise pas quelle créance il entend compenser par une contre-créance, sa déclaration est incomplète et, par voie de conséquence, dépourvue d'effet juridique (TF 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 c. 3.1.1; SJ 2000 I p. 78). L'utilisation par le locataire du terme "compensation" n'est pas indispensable. Il s'agit d'interpréter la manifestation de volonté unilatérale émise par la partie qui soulève l'objection de compensation, qui doit être sans équivoque. Tel est par exemple le cas d'une déclaration par laquelle le locataire refuse de payer le loyer parce qu'il estime abusif de la part du bailleur d'en réclamer le paiement alors que ce dernier n'a pas versé à l'actionnaire-locataire les dividendes qui lui sont dus, quand bien même cette déclaration ne contient pas le terme de compensation (TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 c. 4.1.1 et 4.1.2). La manifestation de volonté doit être interprétée conformément aux règles de la bonne foi (CREC I 10 avril 2008/166 précité c. 5a). En l'espèce, dans sa lettre du 25 mai 2010 à la bailleuse (pièce 114), puis dans la requête adressée à la commission de conciliation le 10 juin 2010 (pièce 8), le conseil des locataires a exposé de façon claire que les travaux entamés par la commune nonobstant la prolongation de bail accordée justifiaient, d'une part, une réduction de loyer, d'autre part, notamment parce qu'une remise du commerce était compromise, des dommages-intérêts. Si l'on se réfère à la requête de conciliation, la compensation est annoncée à l'allégué 52, dont la teneur est la suivante : " En tant que de besoin, ordonner la compensation de toutes sommes dues par les requérants à l'intimée avec le dommage subi "; de même, les conclusions VI et XII, dont la formulation est identique, retiennent : " La compensation

entre les sommes dues à titre de loyers, charges et frais accessoires avec une partie du dommage subi par les requérants, est ordonnée ". Au vu de ces éléments, la bailleresse ne saurait de bonne foi prétendre que la compensation n'était pas opposée à sa créance de loyer. Cela étant, la créance compensante (réduction du loyer aux 2 / 3 dès le début des travaux et dommages-intérêts du chef des nuisances [cf. requête du 10 juin 2010]) est suffisamment précisée. Il en va de même de la créance compensée, soit " les sommes dues à titre de loyers, charges et frais accessoires " avec " une partie du dommage subi par les requérants ". Point n'était besoin d'indiquer avec précision les mois concernés. Selon le principe de la bonne foi, le destinataire devait comprendre qu'il s'agissait de tout arriéré de loyer non payé, ainsi que les loyers à venir dans la mesure où ils seraient inférieurs au dommage subi. La créance compensante concernant une réduction de loyer dès le début des travaux au mois de mai et le dommage subi pour cette période et pendant toute la durée des travaux était exigible au moment où elle a été invoquée. Elle ne paraît pas dépourvue de vraisemblance au vu des éléments figurant au dossier (dont des courriers de clients décommandant leur réservation de repas [pièces 111 et 112], les difficultés de remise du commerce n'apparaissant pas plus invraisemblables à ce stade). Si le juge de l'expulsion aurait pu et dû instruire et examiner lui-même plus avant la vraisemblance de cette créance, en ordonnant cas échéant des expertises si nécessaire, dans la mesure où aucune autre autorité judiciaire n'était saisie (voir p. ex. TF 4C.212/2006 précité), il est adéquat de suspendre la cause en expulsion lorsque la créance opposée en compensation fait déjà l'objet d'une procédure judiciaire (Lachat, Commentaire Romand, n. 1 ad art. 265 CO; CREC I 10 avril 2008/166 précité). Les critiques de la recourante à cet égard tombent dès lors à faux.

#### **E. 7**

Dans la mesure où la bailleresse s'est opposée à la suspension, alors que les locataires l'admettaient, c'est à juste titre que le premier juge a mis des dépens à sa charge quand bien même la question de la suspension avait été soulevée d'office. En revanche, s'agissant d'un incident soulevé d'office par le juge de paix, il n'y avait pas lieu à percevoir d'émolument (art. 86a aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5], applicable par renvoi de l'art. 4 LPEBL). Le recours doit par conséquent être admis dans cette faible mesure et l'ordonnance attaquée réformée en ce sens.

#### **E. 8**

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 350 francs (art. 230 al. 1 aTFJC). Obtenant gain de cause sur le principe de la suspension, les intimés ont droit, solidairement entre eux, à de pleins dépens de deuxième instance, fixés à 800 francs (art. 2 al. 1 ch. 33 et art. 3 aTAV [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est très partiellement admis. II. L'ordonnance est réformée aux chiffres II et III de son dispositif comme il suit : II. Dit que l'ordonnance est rendue sans frais. III. Dit que la Commune de Z.\_\_\_\_\_ versera à N.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens. Elle est confirmée pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 350 francs (trois cent cinquante francs). IV. La recourante Commune de Z.\_\_\_\_\_ doit verser aux intimés N.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 800 francs (huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 17 mai 2011 Le dispositif de l'arrêt qui précède est

communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Me Alain Thévenaz (pour la Commune de Z.\_\_\_\_\_), ■ Me Patricia Michellod (pour N.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Mme le Juge de paix du district de Nyon. Le greffier :

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