

# VD\_FINDINFO HC / 2014 / 71 vom 4. Februar 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-02-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_71](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___71)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 71 du 4 février 2014

IT: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 71 del 4 febbraio 2014

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, ABUS DE DROIT | 257d CC, 257 al. 1 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix admettant une requête d'expulsion fondée sur un défaut de paiement de loyer. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 43 ; ATF 137 III 389 c. 1.1 ; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 et les références citées). En l'espèce, le loyer des locaux en cause s'élevant à 2'260 fr. 40 par mois, la valeur litigieuse est sans conteste supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC). b) Lorsque la décision attaquée a été – comme en l'espèce – rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

### E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 2 ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

### E. 3

a) L'appelante soutient tout d'abord que le loyer du mois de février 2013 a été réglé avant que la mise en demeure du 16 avril 2013 ne lui soit adressée et que le loyer du mois de mars 2013 a été payé avant la fin du délai comminatoire. Elle reproche ainsi au premier juge d'avoir ignoré certains versements et d'avoir considéré comme claire une situation comptable qui n'était selon elle pas si évidente. b/aa) Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). Cette seconde condition est réalisée si 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 (CACI 18 août 2011/199, JT 2011 III 146 ; ATF 138 III 728 c. 3.3). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123 c. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 c. 5.1.1). De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.3.1, traduit in SJ 2012 I 121), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1.1 et les références citées). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections ; des allégations sans consistance et dénuées de tout fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide (Colombini, JT 2012 III 37 n. 63 et les références citées ; TF 5A\_645/2011 du 17 novembre 2011 c. 1.2, in RSPC 2012 p. 122). bb) 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 ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2). En principe, selon la jurisprudence, le locataire n'ayant pas réglé l'arriéré dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (ATF 123 III 124 c. 2a, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), pour autant que l'on soit en présence de circonstances particulières. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 c. 2.4). De telles circonstances particulières existent, par exemple, quand le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance sans être certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 c. 4b). Le congé sera également tenu pour contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant (ATF 120 II 31 c. 4b), si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2.2 et c. 2.2.3) ou encore si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration du délai comminatoire. Il incombe au destinataire du congé de prouver les faits montrant que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (TF 4C.430/2004 du 8 février 2005 c. 3.1, publié in SJ 2005 I p. 310 ; TF 4C.35/2004 du 27 avril 2004 c. 3.1, publié in SJ 2004 I p. 424 ; TF 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 c. 4.2.1). C'est à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée – et objecte ainsi le fait qu'elle est éteinte – de prouver cette exécution (ATF 128 III 271, JT 2003 I 606 c. 2a/aa). Il appartient ainsi au débiteur de prouver l'extinction de son obligation, notamment par paiement (Schmid/Lardelli, Basler Kommentar ZGB I, 4 e éd., Bâle 2010, n. 58 ad art. 8 CC ; Deschenaux, Le Titre préliminaire du Code civil, in Traité de droit civil suisse, tome II, Fribourg 1969, n. 1 p. 240 et les références citées). c) En l'espèce, la commination du 16

avril 2013 porte sur les loyers de février à avril 2013, pour un montant total de 6'781 fr. 20. L'appelante allègue sans l'établir que le loyer du mois de février 2013 aurait été réglé le 12 avril 2013, soit avant l'envoi de l'avis comminatoire. Pour sa part, l'intimée admet que ce montant lui a été versé le 23 avril 2013. Dans leurs écritures respectives, les parties s'accordent sur le fait que le loyer du mois de mars 2013 a été réglé le 6 mai 2013, soit pendant le délai comminatoire. S'agissant du loyer du mois d'avril 2013, par 2'260 fr. 40, les parties admettent qu'il a été versé le 8 juillet 2013, soit après l'échéance du délai comminatoire. Dès lors, il est constant qu'à l'échéance du délai comminatoire, un montant de 2'260 fr. 40 restait dû, ce qui justifiait la résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO. Peu importe que l'arriéré ait été ultérieurement payé (cf. CdB 3/97 pp. 65 ss). Partant, le moyen tiré du paiement de l'arriéré dans le délai comminatoire est infondé.

#### **E. 4**

a) L'appelante reproche ensuite au premier juge de ne pas avoir tenu compte de l'imputation d'une somme de 678 fr. 25 à titre de ristourne de chauffage pour l'année 2009 et soutient que, l'intimée ayant violé ses obligations d'établir le décompte pour les années 2010 à 2012, des ristournes équivalentes à ce montant lui revenaient pour les années correspondantes, de sorte qu'elle était en réalité vraisemblablement créancière de l'intimée au moment de la commination. b) Selon la doctrine et la jurisprudence, le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 316), à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 c. 6b/bb ; TF 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 c. 2b, publié in SJ 2000 I 78 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 c. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Lachat, *op. cit.*, p. 315 ; Cour civile du canton de Fribourg, 11 octobre 1996, in CdB 1997 p. 6). Lachat précise que le locataire doit avertir l'autre partie, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation (Lachat, *op. cit.*, p. 315). Certes, la compensation n'est soumise à aucune forme et peut résulter d'actes concluants (Jeandin, *Commentaire romand*, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2012, n. 1 ad art. 124 CO). Toutefois, la jurisprudence et la doctrine exigent que le débiteur exprime clairement son intention de compenser ; la déclaration doit permettre à son destinataire de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante (TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 c. 4.1.1 ; TF 4A\_549/2010 du 17 février 2011 ; CREC I 20 octobre 2010/550). c) En l'espèce, la question de savoir si, conformément à la jurisprudence précitée, l'appelante aurait dû invoquer la compensation avec les 678 fr. 25 de la ristourne de chauffage de 2009 dans le délai comminatoire, ou si l'on doit admettre que l'intimée avait en réalité déjà admis l'imputation y relative en adressant à l'appelante l'arrangement de paiement du 26 février 2013 – lequel tient compte implicitement de cette ristourne de chauffage en faisant état d'un arriéré de 3'842 fr. 55 (soit deux loyers de 2'260 fr. 40, sous déduction de 678 fr. 25) – peut rester ouverte. En effet, dans tous les cas, la prise en compte de ce montant de 678 fr. 25 ne suffisait pas à éteindre le solde d'arriéré de loyer à l'échéance du délai comminatoire. d) Quant aux prétendues ristournes pour les années 2010 à 2012, l'appelante n'en rend vraisemblable ni le principe, ni la quotité. On ne saurait en particulier partir de l'idée que ces ristournes devraient être du même montant qu'en 2009. Certes, si les frais accessoires sont facturés selon la méthode des acomptes provisionnels, le bailleur doit établir un décompte au moins une fois l'an et le présenter au locataire (art. 4 al. 1 OBLF [ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, RS

221.213.11]). Si le bailleur ne remet pas le décompte de frais accessoires au locataire, celui-ci peut notamment demander le remboursement des acomptes payés pendant l'exercice concerné ou compenser leur montant avec le loyer courant (Lachat, op. cit., p. 348). e) En l'espèce, la locataire n'a pas fait valoir la compensation avec les acomptes déjà versés, mais avec une créance putative de ristourne qui n'est pas établie. Qui plus est, la locataire n'a pas opposé cette créance en compensation dans le délai comminatoire et, contrairement à la ristourne pour l'année 2009, pour laquelle on pourrait retenir que l'imputation a été reconnue implicitement par l'intimée, tel n'est pas le cas des éventuelles ristournes pour les années 2010 à 2012 ni d'une restitution des acomptes déjà versés pour ces périodes. Partant, le grief tiré de la compensation est infondé.

#### **E. 5**

avril 2011/30). Un loyer mensuel, indépendamment de son montant, ne saurait être qualifié d'insignifiant. Le fait que le locataire loue l'objet depuis longtemps et ait versé durant cette période un montant important à titre de loyer n'y change rien (TF 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 7, confirmant CACI 1<sup>er</sup> septembre 2011/226). c) Partant, on ne saurait considérer qu'un solde de 1'582 fr. 15, à savoir 2'260 fr. 40 – 678 fr. 25, dans l'hypothèse la plus favorable à l'appelante, constitue un montant insignifiant susceptible de faire apparaître le congé comme contraire à la bonne foi.

#### **E. 6**

a) L'appelante fait enfin valoir que la résiliation serait constitutive d'un abus de droit dès lors que l'intimée lui avait accordé un arrangement de paiement devant arriver à échéance le 1<sup>er</sup> août 2013 et qu'elle avait rattrapé entièrement son arriéré avant cette date, en s'acquittant des loyers d'avril, mai, juin et juillet 2013 en date du 8 juillet 2013. b) Pour mémoire, la convention dont se prévaut l'appelante prévoyait notamment le remboursement de l'arriéré de loyer sous forme de cinq acomptes mensuels de 650 fr. et d'un sixième acompte de 592 fr. 55, la première échéance étant fixée au 12 mars 2013. En cas de retard dans le paiement de l'une des mensualités, l'entier du solde devenait immédiatement exigible et l'intimée était autorisée à prendre les mesures légales pour la globalité de l'arriéré restant dû. c) En l'espèce, il n'est pas allégué ni établi que l'appelante ait signé la convention en question, de sorte que l'intimée ne saurait y être liée. En tout état de cause, dès lors que l'appelante n'avait pas respecté le délai de paiement du premier acompte, échu au 12 mars 2013, elle ne pouvait ignorer que l'entier du solde devenait immédiatement exigible. En faisant porter l'avis comminatoire du 16 avril 2013 sur l'entier de l'arriéré, l'intimée n'a dès lors pas agi de manière contraire à la bonne foi. A cet égard, il importe peu que l'entier de l'arriéré ait finalement été réglé le 8 juillet 2013, soit après l'échéance du délai comminatoire. En définitive, ce moyen est également infondé.

#### **E. 7**

a) En conclusion, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. b) Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). c) L'appelante versera à l'intimée des dépens de deuxième instance arrêtés à 700 fr. (art. 12 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6] et art. 62 al. 3 TFJC par analogie).

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