

# VD\_FINDINFO HC / 2014 / 710 vom 11. September 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-09-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_710](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___710)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 710 du 11 septembre 2014

IT: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 710 del 11 settembre 2014

## Regeste

COMPENSATION DE CRÉANCES, RÉSILIATION, BAIL À LOYER, ASSISTANCE JUDICIAIRE | 120 CO, 257d CO, 117 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (Lachat, Le bail à loyer, 2è éd., 2008, pp. 749 ss ; JT 2011 III 43 ; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, le litige porte sur la validité de la résiliation des baux, donnée en application de l'art. 257d CO. En prenant la période de protection de trois ans du bail de l'appartement, dont le loyer mensuel net est de 1'700 fr., la valeur litigieuse de première instance dépasse le montant de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. b) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, l'intimé a requis l'application de la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours. Interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt, l'appel est recevable.

### E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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, in CPC commenté, op. cit., nn. 2 ss 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.

### E. 6

ad art. 310 CPC). 3. a) Les appelants font valoir qu'au jour de l'audience devant le juge de paix, soit le 30 juin 2014, le bailleur aurait de mauvaise foi omis d'exposer que l'intégralité des loyers avait été payée par les locataires le 30 avril 2014. Ils produisent à cet égard les preuves de ces paiements. En outre, ils produisent deux courriers qui démontreraient qu'ils ont valablement invoqué la compensation. Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer

spécialement de tels faits et preuves nouveaux, et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 c. 2 ). En l'espèce, les appelants n'exposent pas les raisons pour lesquelles ils n'auraient pas été en mesure de produire ces pièces devant le juge de première instance, ces pièces étant toutes antérieures à l'audience. Elles sont donc en principe irrecevables. b) Toutefois, commet un abus de droit en procédure, le bailleur qui n'informe pas le juge du paiement du loyer dans le délai comminatoire et qui persiste à requérir l'expulsion du locataire (ATF 125 III 257, JT 1999 II 163 c. 2a ; CACI 1<sup>er</sup> octobre 2013/513 c. 2b). Des pièces établissant le paiement du loyer dans le délai comminatoire sont recevables en deuxième instance, au titre non pas d'exception à l'irrecevabilité des nova mais de sanction du fait que la bailleuse n'a pas révélé au juge le paiement effectué (CACI 1<sup>er</sup> octobre 2013/513 ; CACI 13 mai 2011/83). En l'espèce, en ce qu'elles sont destinées à établir le paiement du loyer dans le délai comminatoire, les pièces produites en deuxième instance sont recevables. Elles n'établissent cependant pas un paiement en temps utile, puisque, contrairement à ce que soutiennent les appelants, le paiement des loyers a eu lieu après l'expiration du délai comminatoire (l'avis comminatoire ayant été retiré le 18 février 2014). Il est par contre douteux que la jurisprudence susmentionnée puisse être étendue aux pièces destinées à établir que la compensation a été invoquée dans le délai comminatoire. Cette question peut toutefois rester indécise, dès lors que le courrier du 23 décembre 2013 avait déjà été produit en première instance. En outre, il ne ressort pas de ce courrier que les appelants auraient valablement invoqué la compensation (voir c. 4 ci-dessous). 4. Les appelants invoquent une violation de l'art. 257d CO, au motif qu'ils auraient invoqué la compensation préalablement à la résiliation. a) Selon l'art. 120 al. 1 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles. L'art. 124 al. 1 CO précise que la compensation n'a lieu qu'autant que le débiteur fait connaître au créancier son intention de l'invoquer. Le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation (Lachat, op. cit., 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 ; CACI 28 novembre 2011/376). 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,

## **E. 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., 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 ; CACI 4 février 2014/62 et réf. citées). Si le débiteur ne précise pas quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante, sa déclaration est incomplète et, par voie de conséquence, dépourvue d'effet (TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 c. 4.1.1). b) En l'espèce, il ne ressort pas du courrier du 23 décembre 2013 des appelants qu'ils auraient invoqué la compensation. Ils se contentent dans ce courrier de se plaindre de divers défauts.

5. Les appelants invoquent également que le congé devrait être annulé en application de l'art. 271 CO dès lors qu'il contreviendrait aux règles de la bonne foi. a) 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). Il faut cependant des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. 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 justifiant l'annulation entrent notamment en considération lorsque l'arriéré est insignifiant, ou lorsque ce montant a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que, auparavant, le locataire s'était toujours acquitté à temps du loyer, ou encore lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (TF 4A\_472/2008 du 26 janvier 2009 c. 5.3.1, RtiD 2009 II 681 ; TF 4C.430/2004 du 8 février 2005 c. 3.1, SJ 2005 I p. 310/311). Lorsque le montant en souffrance a été versé seulement huit jours après l'expiration du délai, il n'est pas réglé très peu de temps après l'expiration du délai (TF 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013 c. 4). b) En l'espèce, les allégations des appelants ne sont rendues vraisemblables par aucun élément du dossier. Rien ne démontre que le bailleur se serait engagé à ne pas résilier le bail. De plus, le premier juge a relevé à juste titre que les locataires ne pouvaient décider unilatéralement de cesser le paiement des loyers afin d'amener le bailleur à effectuer les travaux requis. Les appelants prétendent qu'ils ne pouvaient consigner les loyers en raison du refus de la banque d'ouvrir un compte dès lors que le nom du bailleur ne figurait pas sur le contrat de bail. Les appelants ne rendent pas non plus vraisemblable cet élément. Quand bien même on devait tenir ces éléments pour vraisemblables, il n'en demeure pas moins que les appelants auraient dû entreprendre les démarches auprès de la gérance afin de déterminer le nom du bailleur et consigner le loyer. Ils ne pouvaient sans autre se contenter de décider unilatéralement de cesser le versement des loyers. Au demeurant, on peut encore relever que les loyers ont été payés environ un mois et demi après l'expiration du délai. Dès lors, ce grief doit être rejeté. 6. Les appelants invoquent également une violation de l'art. 257 CPC, dès lors qu'ils prétendent que la procédure de cas clair n'aurait pas dû être appliquée, la compensation n'ayant pas été examinée. Or, la prémisse de ce raisonnement est manifestement erronée, comme on l'a vu, puisque la validité du congé ne prête pas à discussion. S'agissant là du seul argument censé étayer le grief en question, celui-ci ne peut qu'être rejeté. 7. a) Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. b) Selon l'art. 62 al. 3 TFJC (Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5), en matière d'expulsion d'un ancien locataire, si la valeur litigieuse, équivalente à l'arriéré réclamé, est inférieure à 10'000 fr., l'émolument de décision pour l'appel est équivalent à celui prévu pour le recours. En l'espèce, l'arriéré réclamé est de 5'610 francs. L'émolument de décision, mis solidairement à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), sera donc arrêté à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC). c) L'assistance judiciaire est accordée à celui qui ne dispose pas de ressources suffisantes et dont la cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (art. 117 CPC). A cet égard, une procédure ne doit être tenue pour dépourvue de chances de succès que si les chances de la gagner sont sensiblement inférieures aux risques de la perdre et ne peuvent dès lors être qualifiées de sérieuses, au point qu'une personne raisonnable et disposant des ressources nécessaires ne l'entreprendrait pas; un procès n'est donc pas dépourvu de chances de succès lorsque celles-ci et les risques d'échec s'équilibrent à peu près ou lorsque les premières ne sont que

légèrement inférieures aux secondes (TF 4A\_455/2010 du 20 octobre 2010; ATF 133 II 614 c. 5; ATF 129 I 129 c. 2.3.1, JT 2005 IV 300 ; sur le tout : Tappy, op. cit., n. 31 ad art. 117 CPC et les réf. citées). En l'espèce, force est de constater que l'appel était dénué de toute chance de succès. En outre, le conseil des appelants a exposé dans son mémoire que la requête d'assistance judiciaire serait complétée par les pièces nécessaires à l'établissement de la situation économique des appelants dès que ces dernières auraient pu être rassemblées. Ces pièces n'ayant pas été déposées, la condition d'indigence ne peut pas être établie. Pour ces raisons, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée. d) L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il ne lui sera pas alloué de dépens.

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