

VD_FINDINFO HC / 2015 / 360 vom 27. April 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-04-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___360

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 360 du 27 avril 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 360 del 27 aprile 2015

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, COMPENSATION DE CRÉANCES, CAS CLAIR, TRAVAUX DE CONSTRUCTION | 124 CO, 257d CO

Erwägungen

E. 1

a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (art. 257d CO), l'appelante contestant la réalisation d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC. 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. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où ces conditions ne seraient pas réalisées ; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 c. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52 c. 1a). Le loyer mensuel, acompte de charges compris, étant de 9'000 fr., la valeur litigieuse est dès lors sans conteste supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). b) L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi; la production de

pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 c. 5 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 c. 3.2 ; cf. CACI 25 novembre 2014/607 c. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 c. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 c. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 c. 5a).

E. 3

a) L'appelante soutient avoir valablement invoqué la compensation au sens de l'art. 124 al. 1 CO, Selon elle, la requête en cas clair déposée par l'intimé le 12 janvier 2015 devrait dès lors être déclarée irrecevable, les conditions posées par l'art. 257 CPC pour l'admission d'une telle requête n'étant pas remplies. b/aa) 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 (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 c. 5.1 ; ATF 119 II 241 c. 6b/bb ; TF 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 c. 2b ; 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 de Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg, 11 octobre 1996, in *Cahiers du bail [CdB] 1997 p. 6*), la doctrine précisant 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, CO I*, 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 les références citées, CdB 2014 p. 52). A cet égard, le Tribunal fédéral a par exemple considéré que, dans la mesure où seuls deux loyers sur trois avaient été désignés comme créances compensées, la volonté de compenser n'avait pas été clairement exprimée pendant le délai comminatoire (TF 4A_259/2010 du 17 février 2011 c. 4.1 et 4.2). Le locataire qui entend invoquer le fait que la bailleuse n'a pas établi des décomptes de chauffage doit invoquer dans le délai de commination la compensation avec la créance en remboursement, certes indéterminée mais le cas échéant déterminable, des charges de chauffage payées prétendument à tort (TF 4A_146/2014 du 3 juillet 2014 c. 1). 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 ; TF 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 c. 2b). 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 c. 5a ; CREC I 17 mai 2011/177). Lorsque le locataire invoque la compensation, sa créance doit être aussi échue et exigible. Tel n'est manifestement pas le cas d'une indemnité pour la plus-value considérable apportée par des travaux qu'il aurait exécutés, laquelle n'est exigible qu'à

l'échéance du bail (CdB 2009 p. 123). Il en va de même d'une prétention en dommages-intérêts en raison d'aménagements non amortis (TF 4A_353/2007 du 14 mars 2008, in CdB 2008 p. 84 ; sur le tout : Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement de loyer, in JT 2012 III 37, ch. 27). bb) Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait exigé par l'art. 257 al. 1 let. a CPC est celui qui peut être établi sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1.1, ATF 138 III 620 c. 5.1.1). Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 c. 5.1.1 et c. 6.2). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées ; l'expulsion est même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 3.2.1 ; TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012 c. 3.1.1 et les références citées). c) En l'espèce, ce n'est que lors de l'audience tenue devant la Juge de paix le 3 mars 2015, à savoir après l'échéance du délai comminatoire, que la locataire a invoqué la compensation en raison de travaux qu'elle aurait effectués, produisant différentes pièces, en particulier des factures émanant d'entreprises de construction. Auparavant, elle s'était bornée à déclarer, par courrier du 29 septembre 2014, qu'il n'avait jamais été convenu que les travaux réalisés pourraient être « conservés par [le bailleur] sans indemnité ». Une telle déclaration ne pouvait cependant valoir invocation de la compensation puisque l'avis comminatoire concernant l'arriéré de loyer litigieux, par 90'000 fr., adressé à la locataire le 30 septembre 2014, ne lui était pas encore parvenu à cette date. Le bailleur, destinataire de la déclaration du 29 septembre 2014, ne pouvait en conséquence pas comprendre quelles auraient été la créance compensée et la créance compensante. Compte tenu de ce qui précède, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que la locataire n'avait pas valablement invoqué la compensation et que les conditions d'application de la procédure en cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC étaient en conséquence remplies.

E. 4

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'900 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

E. 5

En application de l'art. 334 al. 1 CPC, il convient de rectifier d'office le chiffre IV du dispositif adressé aux parties le 27 avril 2015, en ce sens que la cause est renvoyée à la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut pour qu'elle fixe à L. _____Sàrl, et non pas à A. _____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à [...], [...] (local d'environ 360 m²).

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