

# VD\_FINDINFO HC / 2015 / 716 vom 18. August 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-08-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2015\\_\\_\\_716](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___716)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 716 du 18 août 2015

IT: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 716 del 18 agosto 2015

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, LOCAL PROFESSIONNEL, COMPENSATION DE CRÉANCES, BAIL À LOYER | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO

## Erwägungen

### E. 1

CPC ; JT 2012 III 17), l'appel est recevable.

### E. 2

a) L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, Tome II, 2 e éd., Berne 2010, n. 2399 p. 435). b) L'appel peut également être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396 p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2013, n. 1 ad art. 310 CPC).

### E. 3

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 CPC; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, les pièces nouvelles produites en appel, qui sont toutes antérieures au 18 juin 2015, sont irrecevables, dès lors que l'appelante, si elle avait fait preuve de la diligence requise, aurait pu les produire en première instance.

### E. 4

Selon 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 d'un mois (al. 2). En l'espèce, l'appelante ne conteste pas ne pas avoir réglé l'entier de l'arriéré faisant l'objet de la sommation dans le délai comminatoire, de sorte que les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées.

## **E. 5**

a) A l'appui de ses conclusions, l'appelante se prévaut toutefois de la compensation. Elle soutient qu'elle détiendrait une créance de 25'494 fr. à l'encontre des intimées relative à un défaut de la chose louée. A cet égard, elle prétend en effet que la superficie des locaux loués s'élèverait en réalité à 184,17 m<sup>2</sup> en lieu et place des 215 m<sup>2</sup> indiqués sur le bail à loyer. En outre, les intimées auraient supprimé la cuisine et la cafétéria dont les employés de l'appelante avaient la jouissance. b) 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 du 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). 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). c) L'appelante a allégué avoir invoqué la compensation en première instance à concurrence de 13'357 fr. le 17 septembre 2014 au bas d'un commandement de payer n° 7176977 notifié par les intimées. Elle n'a toutefois pas produit ce commandement de payer devant le Juge de paix et cette pièce est irrecevable au stade de l'appel, comme on l'a vu sous c. 3 supra. Quoiqu'il en soit, à supposer que ce commandement de payer soit recevable, il n'indique pas quelle est la créance déduite en poursuite, référence étant faite à une annexe non produite. Il n'est donc pas établi que la compensation ait été opposée à la créance ayant fait l'objet de la sommation. Au contraire, les loyers de juin à septembre 2014, qui ont fondé la résiliation du bail du 5 septembre 2014, ont fait l'objet d'un commandement de payer n° 7227000 notifié le 30 octobre 2014. L'appelante y a fait opposition en invoquant la compensation à hauteur de "13'357 fr. + 4'000 francs". Cette compensation a néanmoins été invoquée tardivement, le délai comminatoire étant venu à échéance le 10 octobre 2014. Ainsi, il n'est pas non plus établi, à la lumière du commandement de payer susmentionné, que la compensation ait été invoquée à temps contre la créance de loyer litigieuse. Cela scelle le sort de l'appel. A supposer que la compensation ait été invoquée en temps utile, l'appel devrait de toute manière être rejeté pour les raisons qui suivent.

## **E. 6**

a) Si le bailleur donne le congé et si le locataire en conteste la validité en soutenant avoir payé son dû par compensation, le juge devra à titre préjudiciel se prononcer sur l'existence et le montant de la contre-créance, et partant instruire sur ce point. Cela étant, il y a lieu de tenir compte des spécificités de la cause. La loi prévoit que si le paiement du loyer n'intervient pas durant le délai de grâce, le congé peut être donné avec un délai de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d CO); une prolongation de bail est exclue (art. 272a al. 1 let. a CO). Cette réglementation légale signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard. L'obligation

du juge de se prononcer sur la contre-créance invoquée en compensation ne saurait prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais; cette volonté découle des règles de droit matériel évoquées ci-dessus. Invoquer la compensation avec une contre-créance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-créance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai. Si une procédure relative à la contre-créance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente (TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 c. 5.2, SJ 2015 I 1). Le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir tout ou partie du loyer échu; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer, ce qui a même conduit une fois la Cour de céans à exclure la possibilité d'opposer en compensation une créance fondée sur les défauts de la chose louée (TF 4A\_47/2008 du 26 janvier 2009 c. 4.2.3 in RtiD 2009 II 681). Si le locataire passe outre, il peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignant et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls, le locataire ne pouvant se libérer qu'en compensant avec une "créance certaine" (TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 c. 5.2 SJ 2015 I 1). b) En l'espèce, la créance que l'appelante invoque en compensation n'apparaît pas certaine. En effet, les pièces produites à cet égard en première instance ne permettent pas d'établir de manière indubitable les défauts invoqués. Il en va d'ailleurs de même des pièces produites en appel, qui sont, on le rappellera, irrecevables. Au surplus, l'action en libération de dette déposée par l'appelante devant le Tribunal des baux ne l'a été qu'en mars 2015, de sorte qu'une décision définitive n'est en tous cas pas imminente et qu'il ne saurait ainsi être question de suspendre la présente procédure jusqu'à droit connu sur l'action susmentionnée.

#### **E. 7**

Au vu de ce qui précède, 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 dévolu à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 710 fr. (art. 62 al. 3 [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 de deuxième instance, les intimées n'ayant pas été invitées à se déterminer.

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