

# VD\_FINDINFO HC / 2017 / 237 vom 7. März 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-03-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2017\\_\\_\\_237](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___237)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2017 / 237 du 7 mars 2017

IT: VD\_FINDINFO HC / 2017 / 237 del 7 marzo 2017

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, PRINCIPE DE LA BONNE FOI | 257d CO, 271 CO

## Erwägungen

### E. 1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al.

### E. 1.2

En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de 5'000 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, dépasse largement 10'000 fr., de sorte que l'appel, déposé en temps utile, est recevable sous cet angle. En outre, même si les colocataires doivent en principe agir en commun, la jurisprudence du Tribunal fédéral s'est assouplie s'agissant de la qualité pour agir dans le cadre d'une procédure en annulation de congé. Une telle action peut ainsi émaner d'un seul ou, le cas échéant, de certains colocataires seulement, pour autant que le ou les autres colocataires soient impliqués dans le procès (ATF 140 III 598 ; Bohnet/Dietschy-Martinet , Droit du bail, Commentaire pratique [CPra-Bail] ,

### E. 2

e éd. 2017, n. 36 et 36a ad art. 253 CO). L'appel, dirigé non seulement contre la bailleresse mais également contre la troisième colocataire (Z. \_\_\_\_\_), est donc recevable.

### E. 2.1

Les appelants soutiennent en premier lieu que les locaux loués se trouvaient dans un état d'entretien lamentable et qu'ils étaient affectés de nombreux défauts. Dans la mesure où les travaux nécessaires incombaient de par leur nature à leur bailleur, ils auraient oralement convenu avec feu B.B. \_\_\_\_\_ que le paiement du loyer interviendrait par compensation avec le coût des travaux auxquels ils procéderaient à sa place. Ils lui auraient ainsi régulièrement transmis les factures des travaux entrepris et B.B. \_\_\_\_\_ ne leur aurait jamais adressé un quelconque rappel de paiement. Selon les appelants, l'absence de réaction de leur bailleur à cette époque doit être comprise comme une acceptation tacite de la compensation et n'aurait pas résulté de la dégradation de son état de santé, celle-ci étant postérieure à l'exigibilité des loyers revendiqués par son épouse. En outre, les appelants auraient invoqué en temps utile la compensation à l'encontre de cette dernière, leur déclaration en ce sens ayant été émise le 28 mai 2015, soit avant l'échéance du délai comminatoire de 30 jours qui leur avaient été impartis par lettre du 28 avril 2015 reçue le 8 mai 2015.

### E. 2.2.1

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 trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans ce délai, 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). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, 2 e éd. 2008, note infrapaginale 117 p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considère que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 27 mars 2014/160 et les références citées).

### **E. 2.2.2**

Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). Il n'est pas nécessaire que la contre-crédence soit déterminée avec certitude dans son principe et son montant pour que le débiteur puisse invoquer la compensation. Toutefois, l'effet compensatoire n'intervient que dans la mesure où l'incertitude est ultérieurement levée par le juge (ATF 136 III 624 consid. 4.2.3), à savoir s'il est judiciairement constaté que la contre-crédence existe réellement. En d'autres termes, le droit du débiteur d'invoquer la compensation avec une contre-prestation contestée est de nature purement formelle et demeure sans incidence sur la question matérielle de l'extinction de la dette. Le créancier auquel on oppose la compensation avec une contre-crédence peut contester l'existence ou la quotité de celle-ci. Il appartient alors au juge de trancher ces questions. Le débiteur compensant supporte le fardeau de la preuve (TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1 et les réf., SJ 2015 I 5). La possibilité d'opposer en compensation une contre-crédence contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO); la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb; TF 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22; cf. toutefois TF 4A\_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681, qui exclut une telle possibilité dans une situation où la loi permet de consigner le loyer). Si le bailleur donne néanmoins 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-crédence, et partant instruire sur ce point (TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2, SJ 2015 I 5). L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-crédence invoquée en compensation ne saurait toutefois 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, sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir si la contestation de l'efficacité du congé relève de la procédure ordinaire ou simplifiée (cf. ATF 139 III 457 consid. 5.3, qui laisse la question indécise). 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, SJ 2015 I 5).

### **E. 2.3**

En l'espèce, même à supposer que la créance opposée en compensation soit établie, ce qui est loin d'être le cas au vu des carences manifestes de l'acte d'appel sur ce point, il apparaît clairement que l'arriéré litigieux, dont la quotité de 115'000 fr. indiquée dans l'avis comminatoire du 28 avril 2015 n'a pas été contestée en procédure, n'est pas couvert par le montant compensatoire de 109'805 fr. 55 invoqué de façon extrêmement large par les appelants. Ceux-ci admettent d'ailleurs dans leur acte d'appel que « la prise en compte du montant des factures envoyées ne suffit pas à éteindre complètement le solde d'un arriéré de loyer à l'échéance du délai comminatoire ». En conséquence, point n'est besoin d'approfondir l'examen de ce moyen, qui apparaît d'emblée infondé. À partir du moment où il est avéré que l'arriéré n'a pas été entièrement acquitté ni éteint par compensation dans le délai comminatoire imparti par la bailleuse, le congé notifié pour défaut de paiement du loyer est valable.

### **E. 3.1**

Dans un deuxième moyen, les appelants se prévalent du caractère abusif du congé, leur bailleuse ayant selon eux agi contrairement aux règles de la bonne foi en ne tenant aucun compte de l'arrangement intervenu entre eux et son mari, de la situation particulière du restaurant et de ses nombreux employés dans une conjoncture difficile. Selon les appelants, la mauvaise foi de leur bailleuse se serait également manifestée dans le cadre de pourparlers transactionnels intervenus durant l'automne 2015.

### **E. 3.2**

Dans un bail à durée indéterminée, chacun est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (cf. art. 266a CO). Toutefois, la résiliation de baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO). Tel est le cas lorsque le congé ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant ; il faut une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. En règle générale, l'absence d'intérêt digne de protection du bailleur est également admise lorsque la motivation du congé, demandée par le locataire, est lacunaire ou fautive. Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités). Pour déterminer si un congé est contraire aux règles de la bonne foi, il faut se fonder sur son motif réel, dont la constatation relève des faits (ATF 136 III 513 consid. 2.3 ; ATF 136 III 552 consid. 4; TF 4A\_225/2012 du 20 juillet 2012 consid. 2.1). La

validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 109 II 53 consid. 3b p. 156 ; TF 4A\_383/2012 du 9 octobre 2012 consid. 3). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce qui devait être la volonté réelle au moment déterminant (TF 4A\_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.1.6).

### **E. 3.3**

Le deuxième moyen des appelants ne résiste pas davantage à l'analyse. Les appelants n'ont établi aucun indice concret susceptible d'établir un comportement de la bailleresse contraire à la bonne foi. En effet, la jurisprudence du Tribunal fédéral (cf. consid. 2.2.1 supra) est très restrictive en la matière et les éléments allégués par les appelants, au demeurant non établis, ne permettent nullement de conclure à une attitude contradictoire ou déloyale de l'intimée A.B.\_\_\_\_\_, des considérations d'ordre moral ou humanitaire ne pouvant faire échec à son droit de mettre un terme au bail. De surcroît, son attitude à l'égard des appelants apparaît cohérente au vu de la situation de fait révélée par l'instruction. Quant aux pourparlers transactionnels mis en avant par les appelants, les déclarations unilatérales du conseil des locataires dans le cadre de ses échanges épistolaires avec le conseil de la bailleresse ne sauraient à elles seules prouver la conclusion d'un accord entre les parties qui n'aurait pas été respecté par cette dernière. En outre, le fait que ces pourparlers transactionnels auraient été menés après la résiliation sans qu'ils aboutissent n'est pas susceptible de faire apparaître le congé comme contraire à la bonne foi. Le paiement de 30'000 fr. était destiné à éviter la faillite de la société et ne peut faire apparaître le comportement de la bailleresse comme contraire à la bonne foi. En particulier, il n'est pas établi que, moyennant versement de ce montant, la bailleresse se serait engagée à retirer le congé. En conséquence, le congé apparaît également valable sous l'angle de l'art. 271 CO. Enfin, dans la mesure où les appelants semblent se prévaloir de la jurisprudence selon laquelle est inefficace le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû (CACI 2 janvier 2012/1; CACI 30 mai 2011/97 ; CREC I 3 septembre 2010/457), le moyen est infondé, dès lors que la déclaration de compensation est postérieure à la sommation.

### **E. 4**

Les appelants ont requis que l'état de fait mentionne la conclusion subsidiaire qu'ils ont articulée en première instance et tendant à la prolongation du bail. Toutefois, ils n'ont pas soulevé un quelconque moyen sur ce point dans leur acte d'appel. Cette question devant toutefois être examinée d'office, il y a lieu de confirmer l'appréciation du premier juge selon laquelle une prolongation de bail n'est pas possible en cas de demeure du locataire (art. 272a al. 1 let. a CO).

### **E. 5**

En définitive, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée. Les frais de deuxième instance, arrêtés à 2'150 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel, il n'y a pas matière à l'allocation de dépens.