

# VD\_FINDINFO HC / 2021 / 945 vom 3. Dezember 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-12-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2021\\_\\_\\_945](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2021___945)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2021 / 945 du 3 décembre 2021

IT: VD\_FINDINFO HC / 2021 / 945 del 3 dicembre 2021

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, RÉSILIATION ANTICIPÉE, COMPENSATION DE CRÉANCES | 257d 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. 2 CPC). En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. 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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1).

### E. 1.2

Au vu du loyer fixé à 25'000 fr. par an pour la seule surface de 250 m

### 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. Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

### E. 3.1

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). Cette règle signifie que le procès doit en principe se conduire entièrement devant les juges du premier degré ; l'appel est ensuite disponible, mais il est destiné à permettre la rectification des erreurs intervenues dans le jugement plutôt qu'à fournir aux parties une occasion de réparer leurs propres carences (TF 4A\_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.3 ; TF 5A\_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1). En effet, dans le système du Code de procédure civile, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance. La diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle

amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (TF 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et les références citées, in : SJ 2013 I 311). L'appelant doit exposer en quoi les conditions d'application de l'art. 317 CPC sont réalisées.

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'appelante a produit sa réponse et demande reconventionnelle du 14 septembre 2020 déposée dans la procédure XZ20.028885 (pièce B) et a requis, subsidiairement à sa requête de suspension, la production du dossier relatif à la procédure précitée. Ces pièces auraient manifestement pu être produites devant le premier juge et ne respectent ainsi pas les conditions exposées par l'art. 317 al. 1 CPC. Partant, la requête doit être rejetée et la pièce B déclarée irrecevable.

### **E. 4.1**

Sur le fond, l'appelante ne remet à juste titre pas en cause l'existence d'un contrat de bail, ce litige sur la qualification du contrat ayant déjà été tranché définitivement par le Tribunal cantonal dans son arrêt du 3 février 2021. Elle reproche en revanche au premier juge d'avoir considéré que la condition principale de l'art. 257d CO était réalisée, sans avoir tenu compte de l'exception de compensation invoquée en lien avec la somme réclamée suite aux dommages qu'aurait subi sa marchandise en juillet et août 2019 en raison des températures excédant les maximums contractuellement promis par l'intimée. Elle conteste ainsi le fait qu'elle devait la somme de 9'004 fr. 25 à l'intimée le 19 août 2019, date de l'avis comminatoire. Elle relève par ailleurs que cette prétendue dette fait l'objet d'une procédure parallèle ayant pour but de déterminer l'existence ou non de celle-ci et soutient que tant que le Tribunal des baux n'aura pas tranché cette question, il sera impossible à la juge de paix de se déterminer sur le bien-fondé de la requête d'expulsion. A l'appui de ses arguments, elle se réfère aux faits exposés et aux pièces produites tant dans la procédure principale qu'au cours de la procédure ayant conduit à la recevabilité de la requête.

#### **E. 4.2.1**

L'appelant doit expliquer les motifs pour lesquels le jugement doit être modifié, notamment en raison d'une constatation inexacte des faits. Il n'y a ainsi pas lieu d'entrer en matière sur les griefs de constatation inexacte des faits, qui se réfèrent de manière toute générale aux "pièces du dossier", sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 6 février 2012/59). Cette manière de faire n'étant pas conforme à l'art. 311 al. 1 er CPC, seuls des faits exposés dans l'appel avec une précision suffisante doivent être pris en considération (TF 4A\_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.2).

#### **E. 4.2.2**

En vertu de l'art. 257d al. 1 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, qui sera au minimum de trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le bail, en observant pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

#### **E. 4.2.3**

La possibilité d'opposer en compensation une contre-créance contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO ; TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2), à condition que la créance compensante soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de grâce de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb, JdT 1994 I 382 ; TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Cour civile du canton de Fribourg du 11 octobre 1996, CdB 1997 p. 6). Le locataire doit avertir l'autre partie, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation. Certes, la compensation n'est soumise à aucune forme et peut résulter d'actes concluants. 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 4A\_549/2010 du 17 février 2011 consid. 3.3 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1 ; CACI 4 février 2014/62, CdB 2014 p. 62). Le fait qu'un différend existe au sujet de défauts n'est pas en soi suffisant pour admettre que la compensation a été valablement invoquée (CACI 20 juillet 2017/315 ; CACI 7 décembre 2018/692). 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 lorsque la résiliation a été donnée selon l'art. 257d CO. 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 (CACI 22 janvier 2019/29 ; CACI 7 décembre 2018/692 consid. 3.4.1 ; CREC 26 juillet 2016/292 consid. 3.2.2). Cette restriction se justifie d'autant plus que 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 toute 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 (TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2 ; TF 4A\_537/2016 du 16 novembre 2016 consid. 4.2 ; Wey, *La consignation du loyer*, Thèse Lausanne, 1995, p. 64 ; Lachat et al., *Le bail à loyer*, 2019, ch. 13.7.4.8 p. 341 ; Aubert, *CPra-Bail*, 2 e éd., 2016, n. 10 ad art. 259g CO).

### **E. 4.3**

En l'espèce, force est tout d'abord d'admettre que la requête de suspension formulée à titre préalable par l'appelante est nouvelle et donc irrecevable, celle-ci n'ayant pas été prise dans le cadre de la procédure de première instance, alors même que la cause XZ20.028885, ouverte devant le Tribunal des baux, était déjà pendante. Même recevable, elle serait d'ailleurs de toute manière rejetée dans la mesure où l'appelante n'allègue pas qu'une décision définitive dans cette procédure serait imminente, condition nécessaire à une suspension dans le cadre d'une cause en expulsion fondée sur l'art. 257d CO. Sur le fond, l'appelante fonde son argumentation sur la compensation. Or, elle n'a pas allégué cette compensation devant la juge de paix et ne soutient même pas l'avoir soulevée en temps

voulu, soit dans le délai comminatoire qui lui avait été imparti par l'intimée pour payer ses arriérés de loyers. Si, à suivre l'appelante, l'objet du bail était bel et bien affecté d'un défaut, il lui revenait de consigner le loyer conformément à l'art. 259g CO, ce qu'elle a admis ne pas avoir fait, alors que ces loyers étaient exigibles. Partant, les griefs de l'appelante sont manifestement sans fondement. On relèvera encore que l'intimée a respecté la procédure de résiliation prévue par l'art. 257d CO, ce qui n'est pas contesté par l'appelante.

#### **E. 5**

En conséquence, l'appel doit être rejeté et la décision confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il ne sera pas alloué de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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