

VD_FINDINFO HC / 2023 / 24 vom 24. Januar 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-01-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2023___24

FR: VD_FINDINFO HC / 2023 / 24 du 24 janvier 2023

IT: VD_FINDINFO HC / 2023 / 24 del 24 gennaio 2023

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, CAS CLAIR, COMPENSATION DE CRÉANCES | 257d CO, 257 al. 1 CPC (CH)

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, les appelants contestent à la fois l'application de la procédure en cas clair et la validité de la résiliation de leur contrat de bail. Dès lors, la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, interjeté en temps utile contre une décision finale par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), est recevable.

E. 2

CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois. Si la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée ; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire selon l'art. 271a al. 1 er let. e CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), la valeur correspondra en principe au montant du loyer pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235). Lorsque la décision a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en protection d'un cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

E. 2.1

Les appelants remettent tout d'abord en cause la procédure en cas clair appliquée par la première juge, estimant que l'état de fait serait litigieux et non susceptible d'être immédiatement prouvé. Ils soutiennent que l'examen de la créance invoquée par A.T. _____ en compensation des loyers impayés ne pouvait s'apprécier dans le cadre de

la procédure sommaire applicable aux cas clairs compte tenu de la complexité de la situation juridique en cause. En particulier, ils font valoir que la liquidation de la société simple donnait droit à une créance de l'appelant A.T. _____ à l'encontre de l'intimé, laquelle ne devait pas s'apprécier sous l'angle des bénéficiaires à partager entre eux, mais des pertes dont ce dernier devait le dédommager. En d'autres termes, les appelants reprochent à la première juge d'avoir constaté que la créance invoquée en compensation des loyers impayés apparaissait d'emblée dépourvue de vraisemblance.

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 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 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). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire ensuite d'une résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO 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 consid. 3.2.1). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs, présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable, étant précisé par ailleurs qu'une prolongation du bail n'entre pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO. Pour le reste, les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC applicable aux procédures pour cas clairs s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1).

E. 2.2.2

Selon la doctrine et la jurisprudence, le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation, 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 consid. 6b/bb ; TF 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.2 ; TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2). Lorsque le locataire entend s'acquitter de ses loyers par compensation avec une créance en restitution de l'indu, il doit donc le déclarer au plus tard dans le délai de sommation qui lui est accordé par le bailleur (TF 4A_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 9). Si la compensation n'est pas d'emblée dépourvue de vraisemblance, la requête en cas clair sera en principe irrecevable (CACI 26 février 2021/84 consid. 4.2.2 ; CACI 4 juillet 2017/289 consid. 3.2). L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créeance 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. Si une procédure relative à la contre-créeance 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). En cours de contrat, le locataire qui prétend compenser avec le loyer une prétendue créance contre son bailleur court le risque de voir son bail résilié en application de l'art. 257d al. 2 CO s'il n'était pas fondé à invoquer la compensation. Par conséquent, il n'opérera une telle compensation que si sa créance est incontestée ou incontestable, en particulier si elle résulte d'une reconnaissance de dette ou d'une décision judiciaire (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, ch. 3.10, pp. 382 s.). Le locataire peut certes exercer la compensation avec une créance contestée, par exemple en réduction du loyer ensuite d'un défaut non réparé (art. 120 al. 2 et 259d CO), mais la dette de loyer ne sera éteinte que si et dans la mesure où la créance du locataire est finalement reconnue par le juge. C'est pourquoi la compensation est un moyen de défense risqué aussi longtemps que la créance compensante n'est pas admise par le bailleur ou par une décision judiciaire entrée en force. En particulier, si le bailleur a notifié l'avis comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO, le locataire serait bien inspiré de s'acquitter à temps du loyer en retard qui lui est réclamé s'il ne dispose pas d'une créance certaine (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2), quitte à réserver son droit de faire constater que la somme en question n'est en réalité pas due. La créance du locataire opposée en compensation doit aussi être exigible, ce qui n'est pas le cas (sauf convention contraire), avant la fin du bail, des indemnités réclamées pour des investissements non amortis (Lachat, *op. cit.*, p. 871, note de bas de page n. 41).

E. 2.3

Il ressort de la décision attaquée que l'appelant A.T._____ et l'intimé ont formé le projet de créer une société dans le domaine pharmaceutique. L'appelant ne conteste pas l'existence d'une société simple avec l'intimé pour y parvenir. Les quelques documents produits ne font toutefois état que de démarches relativement sommaires, aucun d'entre eux ne fournissant d'indication sur les responsabilités financières assumées par les parties concernées (P. 102). En particulier, la « facture » (P. 105) relative aux honoraires réclamés par l'appelant A.T._____ est loin de constituer une créance échue et exigible à l'encontre de l'intimé, malgré le fait qu'elle lui ait été adressée. Les opérations annoncées quant à leur nombre et leur durée ne reposent en effet sur aucun accord formalisé. Il en va de même du tarif horaire appliqué. Cette « facture » ne remplit à l'évidence pas les réquisits d'une créance susceptible d'être invoquée en compensation des loyers échus au moment de la résiliation d'un contrat de bail à loyer. Le document semble bien plus avoir été réalisé en urgence pour les besoins de la cause, sans qu'aucun signe préalable n'en annonce l'établissement, alors même que l'appelant A.T._____ soutient avoir travaillé en relation étroite avec l'intimé sur leur projet commercial. Outre qu'elle fixe un délai de paiement de dix jours qui tombait de manière opportune peu avant l'échéance du délai comminatoire imparti par l'intimé pour le paiement des arriérés de loyer, dite « facture » de 56'000 fr. ne comporte pas même d'indication sur la manière dont elle devrait être acquittée par son destinataire, telle la mention d'un compte bancaire par exemple. Quoi qu'il en soit, il y a lieu d'admettre que la société simple qui a été constituée par l'appelant A.T._____ et l'intimé n'a en aucun cas été dissoute, aucun des documents produits ne mentionnant l'intention de l'un des associés d'y mettre fin. Or, les causes de dissolution de la société simple peuvent résulter de la loi (art. 545 s. CO) ou d'une convention. Certaines peuvent entraîner une dissolution immédiate tandis que d'autres ne font que conférer un droit à la dissolution, impliquant encore l'exercice d'un droit formateur. La dissolution pour justes

motifs nécessite un jugement formateur qui déploie ses effets ex nunc (TF 4A_426/2016 du 10 janvier 2017 consid. 3.3.1). En l'occurrence, l'appelant n'invoque aucun motif de dissolution en lien avec la société simple dont il reconnaît l'existence et il n'appartient pas à l'autorité de céans de spéculer sur la question. La « facture » adressée par l'appelant A.T. _____ à l'intimé (P. 105) ne contient aucune déclaration de sa part annonçant sa volonté de mettre un terme à leur association. Elle ne fait que formuler une prétention pour une période d'activité donnée, soit du mois d'août 2020 au mois de mai 2021. Il en va de même du courrier du conseil de l'appelant du 13 octobre 2021 (P. 107). En outre, la seule allégation par l'appelant qu'il aurait cessé ses démarches après la mise en demeure reçue pour non-paiement des loyers (cf. all. 34 des déterminations du 17 octobre 2022) est également insuffisante, dite allégation étant au demeurant non prouvée puisqu'elle ne repose que sur les déclarations de l'appelant lui-même. Faute de dissolution, il y a donc lieu de retenir que la liquidation de la société simple n'est pas d'actualité et que les éventuelles prétentions susceptibles d'être réclamées par les associés à cet égard n'entrent pas en ligne de compte. Il en va ainsi de la prétention en honoraires réclamée par l'appelant A.T. _____, que celle-ci soit examinée sous l'angle d'un bénéfice ou d'une perte de liquidation. Au surplus, comme l'a retenu à raison l'autorité de première instance, la prétention formulée par l'appelant s'inscrit indiscutablement dans le cadre d'un travail personnel, lequel ne lui donne droit à aucune indemnité (art. 537 al. 1 CO). Cette prétention ne saurait donc, comme on l'a vu précédemment, être prise en compte dans le cadre de la liquidation de la société simple et ce à quelque titre que ce soit. Il résulte de ce qui précède que la créance invoquée en compensation par l'appelant A.T. _____ n'est pas même rendue vraisemblable. Dès lors, le raisonnement de la juge de paix doit être intégralement confirmé en tant qu'il concerne l'absence d'existence de la créance invoquée en compensation et l'application de la procédure du cas clair. Pour le reste, ni l'arriéré de loyer ni la résiliation pour défaut de paiement du loyer ne sont contestés en appel, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir dans le cadre de la présente décision.

E. 3.1

En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance attaquée confirmée. Le délai initialement imparti dans l'ordonnance pour libérer les locaux étant désormais échu, la cause sera renvoyée à la juge de paix pour qu'elle fixe aux appelants un nouveau délai pour ce faire.

E. 3.2

Vu le sort de l'appel, manifestement dépourvu de toute chance de succès, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée (art. 117 let. b a contrario CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 840 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants qui succombent, solidairement entre eux (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 (art. 312 al. 1 in fine CPC).

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