

## VD\_GERICHTE JL11.021254 vom 13. Januar 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-01-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL11.021254](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL11.021254)

FR: VD\_GERICHTE JL11.021254 du 13 janvier 2012

IT: VD\_GERICHTE JL11.021254 del 13 gennaio 2012

### Erwägungen

#### E. 18

CO UR D'APPEL CIVI L E \_\_\_\_\_ Arrêt du 13 janvier 2012  
\_\_\_\_\_ Présidence de M. COLOMBINI, président Juges : M. Colelough  
et Mme Kühnlein Greffier : M. Corpataux \*\*\*\*\* Art. 257d CO ; 257 CPC Statuant à huis  
clos sur l'appel interjeté par HOTEL A. \_\_\_\_\_ SA, à Montreux, bailleresse et  
requérante, contre l'ordonnance rendue le 9 août 2011 par le Juge de paix du district de la  
Riviera – Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelante d'avec X. \_\_\_\_\_, à Lausanne,  
locataire et intimée, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit : 1103

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 9 août 2011, dont le dispositif a été communiqué aux parties le même jour et les considérants le 13 septembre 2011, le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut a dit que la requête d'expulsion en procédure de protection dans les cas clairs déposée le 7 juin 2011 par la bailleresse Hotel A. \_\_\_\_\_ SA à l'encontre de la locataire X. \_\_\_\_\_ était irrecevable (I), arrêté les frais judiciaires de la bailleresse à 320 fr., sous réserve d'une demande de motivation qui les augmenterait à 400 fr., et mis ceux-ci à sa charge (II et III), dit que la bailleresse verserait à la locataire des dépens à hauteur de 1'000 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (IV) et rayé la cause du rôle (V). En droit, le premier juge a considéré que la procédure pour cas clairs ne pouvait trouver application en l'espèce. Il a relevé que les éléments invoqués et produits par la locataire à l'appui de ses prétentions en annulation de congé ne conduisaient pas à considérer que celles-ci n'avaient aucune chance de succès, ni qu'elles consacraient un abus manifeste de protection. Il a ajouté que la situation impliquait une instruction et une réflexion juridique qui excédaient largement les limites de la procédure pour cas clairs, dès lors notamment que plusieurs avis comminatoires avaient été adressés à la locataire. Le premier juge a relevé enfin que la locataire avait invoqué la compensation, de sorte que se posait la question de savoir si cette déclaration avait déployé ses effets, ce qui ne pouvait se faire dans le cadre de la procédure pour cas clairs. B. Par mémoire du 26 septembre 2011, Hotel A. \_\_\_\_\_ SA a fait appel de cette ordonnance, prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes : « I. L'appel est admis. II. L'ordonnance motivée rendue par le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut, le 13 septembre 2011 est annulée.

- 3 - III. Il s'agit d'un cas clair. IV. La requête d'expulsion du -7 juin 2011 est recevable telle que formulée. III. La cause est renvoyée à un Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut afin que celui-ci statue sur la requête d'expulsion faute de paiement du loyer du -7 juin 2011 ceci en application des art. 257d et 274g CO, 248 lit b, 257 al. 1 CPC et 5 chif. 30 du Code de droit privé judiciaire vaudois. IV. Les frais de première et de seconde instance sont mis à la charge de l'intimée. IV. Il est alloué des dépens de première et de seconde instance à l'appelante pour le défraiement de son mandataire, l'agent d'affaires

soussigné. » Par mémoire du 8 décembre 2011, X. \_\_\_\_\_ s'est déterminée sur l'appel, concluant, avec suite de frais et dépens, à son rejet. C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier : a) Hotel A. \_\_\_\_\_ SA, bailleuse, et X. \_\_\_\_\_, locataire, ont conclu le 5 février 2009 un contrat de bail à loyer portant sur un local commercial de 60 m<sup>2</sup> sis à Montreux. Le contrat a été conclu pour une durée déterminée de cinq ans, soit du 1<sup>er</sup> avril 2009 au 31 mars 2014, et le loyer mensuel fixé à 5'100 fr., y compris un forfait de 100 fr. pour les frais accessoires. Le contrat précise que le loyer est payable par mois d'avance selon les modalités fixées par le bailleur et qu'en cas de retard de plus de dix jours, le bailleur peut, après une vaine mise en demeure, exiger que le loyer soit acquitté trimestriellement à l'avance. Le contrat prévoit par ailleurs que l'inobservation par l'une des parties des dispositions contenues dans le CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220), dans le contrat et ses annexes ou dans tout autre avenant au bail donne le droit à l'autre partie de résilier le contrat en tout temps, le

- 4 - cas échéant après une mise en demeure. Le contrat prévoit enfin que le RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud) fait partie intégrante dudit contrat. b) Par requête du 30 juillet 2010, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de la Riviera – Pays-d'Enhaut (ci-après : la commission de conciliation), concluant principalement à ce que l'autorité saisie tente la conciliation et, subsidiairement, à ce qu'elle dise que le loyer découlant du contrat est réduit de 30 %, soit de 5'100 fr. par mois à 3'570 fr., pour la période allant du 20 août 2009 au 25 octobre 2009 et pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2010 jusqu'à la fin des travaux, que la locataire est autorisée à payer les loyers futurs par compensation jusqu'à concurrence du montant payé en trop compte tenu de la réduction de loyer demandée et que la bailleuse est la débitrice de la locataire et lui doit immédiat paiement d'un montant de 65'000 francs. Le 20 août 2010, la locataire s'est acquittée d'un montant de 5'100 francs. Par courrier du 26 août 2010 de son mandataire, la bailleuse a indiqué à la locataire que sa notification de résiliation de bail du 24 août 2010 pouvait être considérée comme nulle et non avenue, dès lors que celle-ci s'était acquittée du loyer du mois d'août 2010 en date du

## **E. 20**

août 2010. Un montant deux fois plus élevé que celui qui était effectivement dû a ainsi été exigé de la part de l'intimée. Dans ces circonstances, il n'est pas exclu d'admettre que l'intimée pouvait être dissuadée de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré, dont elle ne disposait peut-être pas, et qu'elle n'a pas à subir de désavantages, par exemple sous la forme d'une obligation de payer son loyer par trimestre d'avance, du fait de n'avoir pas acquitté un tel montant dans le délai imparti par l'appelante, dont il est au demeurant pas certain qu'il ait été convenable au sens de l'art. 107 CO, dès lors qu'il n'était que de cinq jours.

- 18 - Le 24 septembre 2010, l'appelante a annoncé à l'intimée que les loyers seraient désormais dus par trimestre d'avance ; elle n'a toutefois pas mis en demeure l'intimée pour un quelconque montant, ni ne lui a imparti de délai pour effectuer un versement. Elle a maintenu au reste que deux loyers lui étaient dus, ce qui est contredit par son propre courrier du 26 août 2010. Il en découle que la question de savoir si l'appelante a agi conformément au prescrit de l'art. 7 al. 2 RULV, de sorte que les loyers seraient exigibles trimestriellement, et que, par conséquent, celui du mois d'avril 2011 aurait été exigible au moment de l'avis comminatoire du 2 mars 2011, n'a pas le caractère évident exigé par l'art.

257 CPC. La situation juridique n'étant en définitive pas claire quant au fait de savoir si l'intimée était effectivement en défaut de paiement à l'échéance du délai imparti par le second avis comminatoire, l'expulsion ne saurait intervenir dans le cadre de la procédure pour cas clairs. dd) Il résulte de ce qui précède que le moyen de l'appelante, mal fondé, doit être rejeté. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner si l'intimée a invoqué valablement la compensation, son expulsion selon la procédure de protection pour cas clairs étant déjà exclue pour les motifs qui précèdent. 4. En conclusion, l'appel est rejeté et l'ordonnance confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'306 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2008, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante. L'intimée a droit à des dépens de deuxième instance, qui doivent être arrêtés à 1'500 fr. (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]).

- 19 -

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