

VD_GERICHTE JL13.029778 vom 4. Februar 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-02-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL13.029778

FR: VD_GERICHTE JL13.029778 du 4 février 2014

IT: VD_GERICHTE JL13.029778 del 4 febbraio 2014

Erwägungen

E. 1

Le 10 décembre 2007, B. _____ AG en qualité de bailleresse, d'une part, et G. _____ Sàrl en qualité de locataire, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un local commercial de 87.58 m² à l'usage de bureaux au 7^e étage de l'immeuble sis rue de la [...] 12, à [...], pour un loyer mensuel, acompte de charges compris, de 2'226 fr. plus TVA, indexé à l'indice suisse des prix à la consommation. Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans du 1^{er} février 2008 au 31 janvier 2013, renouvelable de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins douze mois à l'avance, avec la possibilité pour la locataire de résilier le contrat moyennant un préavis de six mois dès le 31 décembre 2010. Par notification du 11 novembre 2011, le loyer a été augmenté à 2'260 fr. 40 par mois, acompte de charges compris.

E. 2

Dans un courrier du 26 février 2013, la bailleresse a écrit ce qui suit à la locataire : « Nous faisons suite au dernier entretien téléphonique avec Monsieur [...] concernant l'objet cité en référence. Conformément à l'entente convenue, nous vous transmettons ci-joint, la convention de paiement relative à l'arriéré de loyers au 28 février 2013 de 3'842 fr. 55 et vous remercions de bien vouloir nous retourner les deux exemplaires dûment signé (sic) ». Aux termes de cette convention, la locataire s'engageait à rembourser l'arriéré de loyer en 3'842 fr. 55 par le versement de cinq

- 4 - acomptes mensuels de 650 fr. et un sixième acompte de 592 fr. 55, l'échéance du premier acompte étant fixée au 12 mars 2013 et les suivantes chaque premier jour du mois du 1^{er} avril 2013 au 1^{er} août 2013. En cas de retard dans le paiement de l'une des mensualités, l'entier du solde devenait immédiatement exigible et la créancière était autorisée à prendre les mesures légales nécessaires pour la globalité de l'arriéré restant dû. Par sa signature, le débiteur approuvait en outre la hausse des paiements de loyer à 2'910 fr. 40 par mois afin d'éviter à l'avenir des arriérés de loyer élevés. Dans un courriel du 18 mars 2013, la bailleresse a informé la locataire qu'elle restait toujours dans l'attente de la convention de paiement signée.

E. 3

Par courrier recommandé du 16 avril 2013, distribué à la locataire le 19 avril 2013, la bailleresse a mis en demeure cette dernière de s'acquitter dans un délai de trente jours du montant de 6'781 fr. 20 correspondant aux loyers des mois de février, mars et avril 2013, faute de quoi le contrat de bail serait résilié en application de l'art. 257d CO moyennant un délai de trente jours pour la fin d'un mois. Au moyen d'une formule officielle datée du 27 mai 2013 et notifiée à la locataire le 29 mai 2013, la bailleresse a résilié le contrat de bail

pour le 30 juin 2013.

E. 4

En date du 2 juillet 2013, la bailleuse a saisi la Justice de paix du district de Lausanne d'une requête aux fins d'expulsion de la locataire des bureaux occupés au 7^e étage de l'immeuble sis rue de la [...] 12 à [...]. La locataire et la bailleuse ont été entendues lors de l'audience du 7 novembre 2013. A cette occasion, la locataire a produit un exemplaire non signé de la convention portant sur le remboursement des arriérés de loyer au 28 février 2013, l'échange de correspondance y relatif, ainsi que le relevé des virements bancaires opérés depuis son compte le 8 juillet 2013.

- 5 - De ce dernier document, il ressort que la locataire a effectué quatre versements de 2'260 fr. 40 correspondant aux loyers des mois d'avril, mai, juin et juillet 2013 en faveur de la bailleuse en date du

E. 8

CC ; Deschenaux, Le Titre préliminaire du Code civil, in *Traité de droit civil suisse*, tome II, Fribourg 1969, n. 1 p. 240 et les références citées). c) En l'espèce, la commination du 16 avril 2013 porte sur les loyers de février à avril 2013, pour un montant total de 6'781 fr. 20. L'appelante allègue sans l'établir que le loyer du mois de février 2013 aurait été réglé le 12 avril 2013, soit avant l'envoi de l'avis comminatoire. Pour sa part, l'intimée admet que ce montant lui a été versé le 23 avril 2013. Dans leurs écritures respectives, les parties s'accordent sur le fait que le loyer du mois de mars 2013 a été réglé le 6 mai 2013, soit pendant le délai comminatoire. S'agissant du loyer du mois d'avril 2013, par 2'260 fr. 40, les parties admettent qu'il a été versé le 8 juillet 2013, soit après l'échéance du délai comminatoire. Dès lors, il est constant qu'à l'échéance du délai comminatoire, un montant de 2'260 fr. 40 restait dû, ce qui justifiait la résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO. Peu importe que l'arriéré ait été ultérieurement payé (cf. CdB 3/97 pp. 65 ss).

- 10 - Partant, le moyen tiré du paiement de l'arriéré dans le délai comminatoire est infondé.

4. a) L'appelante reproche ensuite au premier juge de ne pas avoir tenu compte de l'imputation d'une somme de 678 fr. 25 à titre de ristourne de chauffage pour l'année 2009 et soutient que, l'intimée ayant violé ses obligations d'établir le décompte pour les années 2010 à 2012, des ristournes équivalentes à ce montant lui revenaient pour les années correspondantes, de sorte qu'elle était en réalité vraisemblablement créancière de l'intimée au moment de la commination. b) Selon la doctrine et la jurisprudence, 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 (ATF 119 II 241 c. 6b/bb ; TF 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 c. 2b, publié in SJ 2000 I 78 ; 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 canton de Fribourg, 11 octobre 1996, in CdB 1997 p. 6). Lachat précise 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). Certes, la compensation n'est soumise à aucune forme et peut résulter d'actes concluants (Jeandin, *Commentaire romand*, 2^e éd., Bâle 2012, n. 1 ad art. 124 CO). 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 4C.140/2006 du 14 août 2006 c. 4.1.1 ; TF 4A_549/2010 du 17 février 2011 ; CREC I 20 octobre 2010/550). c) En l'espèce, la question de savoir si, conformément à la jurisprudence précitée, l'appelante aurait dû invoquer la compensation

- 11 - avec les 678 fr. 25 de la ristourne de chauffage de 2009 dans le délai comminatoire, ou si l'on doit admettre que l'intimée avait en réalité déjà admis l'imputation y relative en adressant à l'appelante l'arrangement de paiement du 26 février 2013 – lequel tient compte implicitement de cette ristourne de chauffage en faisant état d'un arriéré de 3'842 fr. 55 (soit deux loyers de 2'260 fr. 40, sous déduction de 678 fr. 25) – peut rester ouverte. En effet, dans tous les cas, la prise en compte de ce montant de 678 fr. 25 ne suffisait pas à éteindre le solde d'arriéré de loyer à l'échéance du délai comminatoire. d) Quant aux prétendues ristournes pour les années 2010 à 2012, l'appelante n'en rend vraisemblable ni le principe, ni la quotité. On ne saurait en particulier partir de l'idée que ces ristournes devraient être du même montant qu'en 2009. Certes, si les frais accessoires sont facturés selon la méthode des acomptes provisionnels, le bailleur doit établir un décompte au moins une fois l'an et le présenter au locataire (art. 4 al. 1 OBLF [ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, RS 221.213.11]). Si le bailleur ne remet pas le décompte de frais accessoires au locataire, celui-ci peut notamment demander le remboursement des acomptes payés pendant l'exercice concerné ou compenser leur montant avec le loyer courant (Lachat, op. cit., p. 348). e) En l'espèce, la locataire n'a pas fait valoir la compensation avec les acomptes déjà versés, mais avec une créance putative de ristourne qui n'est pas établie. Qui plus est, la locataire n'a pas opposé cette créance en compensation dans le délai comminatoire et, contrairement à la ristourne pour l'année 2009, pour laquelle on pourrait retenir que l'imputation a été reconnue implicitement par l'intimée, tel n'est pas le cas des éventuelles ristournes pour les années 2010 à 2012 ni d'une restitution des acomptes déjà versés pour ces périodes. Partant, le grief tiré de la compensation est infondé.

- 12 - 5. a) Reste à examiner si l'arriéré de loyer représentait un montant insignifiant au point de faire apparaître le congé comme contraire à la bonne foi. b) A cet égard, il a été jugé que, si un montant impayé d'une vingtaine de francs représentant l'intérêt moratoire d'un terme arriéré pouvait être considéré comme insignifiant, tel n'était pas le cas d'un montant de 286 fr., représentant environ le tiers d'un loyer mensuel (ATF 120 II 31 c. 4). La jurisprudence a précisé qu'un montant de 1689 fr. n'avait rien d'insignifiant (TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1) et qu'il en était de même d'un montant de 477 fr. 45 (TF 4A_299/2011 du 7 juin 2011 c. 6) ou d'un solde de décompte de charges de 656 fr., dès lors que le locataire n'avait pas été induit en erreur (TF 4A_650/2010 du 17 janvier 2011), sans procéder à cet égard à une comparaison avec le loyer mensuel ni avec l'entier des loyers payés durant la relation contractuelle. Il en va de même d'un montant de 820 fr. représentant le 29% de l'arriéré dû (CACI 5 avril 2011/30). Un loyer mensuel, indépendamment de son montant, ne saurait être qualifié d'insignifiant. Le fait que le locataire loue l'objet depuis longtemps et ait versé durant cette période un montant important à titre de loyer n'y change rien (TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 7, confirmant CACI 1er septembre 2011/226). c) Partant, on ne saurait considérer qu'un solde de 1'582 fr. 15, à savoir 2'260 fr. 40 – 678 fr. 25, dans l'hypothèse la plus favorable à l'appelante, constitue un montant insignifiant susceptible de faire apparaître le congé comme contraire à la bonne foi. 6. a) L'appelante fait enfin valoir que la résiliation serait

constitutive d'un abus de droit dès lors que l'intimée lui avait accordé un arrangement de paiement devant arriver à échéance le 1er août 2013 et

- 13 - qu'elle avait rattrapé entièrement son arriéré avant cette date, en s'acquittant des loyers d'avril, mai, juin et juillet 2013 en date du 8 juillet 2013. b) Pour mémoire, la convention dont se prévaut l'appelante prévoyait notamment le remboursement de l'arriéré de loyer sous forme de cinq acomptes mensuels de 650 fr. et d'un sixième acompte de 592 fr. 55, la première échéance étant fixée au 12 mars 2013. En cas de retard dans le paiement de l'une des mensualités, l'entier du solde devenait immédiatement exigible et l'intimée était autorisée à prendre les mesures légales pour la globalité de l'arriéré restant dû. c) En l'espèce, il n'est pas allégué ni établi que l'appelante ait signé la convention en question, de sorte que l'intimée ne saurait y être liée. En tout état de cause, dès lors que l'appelante n'avait pas respecté le délai de paiement du premier acompte, échu au 12 mars 2013, elle ne pouvait ignorer que l'entier du solde devenait immédiatement exigible. En faisant porter l'avis comminatoire du 16 avril 2013 sur l'entier de l'arriéré, l'intimée n'a dès lors pas agi de manière contraire à la bonne foi. A cet égard, il importe peu que l'entier de l'arriéré ait finalement été réglé le 8 juillet 2013, soit après l'échéance du délai comminatoire. En définitive, ce moyen est également infondé. 7. a) En conclusion, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. b) Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

- 14 - c) L'appelante versera à l'intimée des dépens de deuxième instance arrêtés à 700 fr. (art.12 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6] et art. 62 al. 3 TFJC par analogie).

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