

## VD\_GERICHTE JL15.001200 vom 27. April 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-04-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL15.001200](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL15.001200)

FR: VD\_GERICHTE JL15.001200 du 27 avril 2015

IT: VD\_GERICHTE JL15.001200 del 27 aprile 2015

### Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL15.001200-150490 199 CO UR D'APPEL CIVI L E  
\_\_\_\_\_ Arrêt du 27 avril 2015 \_\_\_\_\_

Composition : M. COLOMBINI, président MM. Giroud et Perrot, juges Greffier : M. Tinguely \*\*\*\*\* Art. 124 et 257d CO Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par L. \_\_\_\_\_ Sàrl, à [...], intimée, contre l'ordonnance rendue le 12 mars 2015 par la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelante d'avec A. \_\_\_\_\_, à [...], requérant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 1102

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 12 mars 2015, la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut (ci-après : la Juge de paix) a ordonné à L. \_\_\_\_\_ Sàrl de quitter et de rendre libres pour le lundi 13 avril 2015 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...] (local d'environ 360 m<sup>2</sup>) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), statué sur les frais et les dépens (IV à VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII). En droit, le premier juge a considéré que la partie locataire n'avait pas prouvé avoir invoqué la compensation en temps utile, ce moyen ayant été soulevé pour la première fois lors de l'audience d'expulsion du 3 mars 2015. Dès lors qu'il n'y avait pas de motif d'annulabilité de congé au sens des art. 271 ss CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] du 30 mars 1911 ; RS 220) et qu'une prolongation de bail n'était pas possible (art. 272a al. 1 let. a CO), le premier juge, faisant application de la procédure sommaire en application des art. 248 ss et 257 CPC (cas clair ; Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), a estimé que le congé était valable et que l'expulsion devait être ordonnée. B. a) Par acte du 23 mars 2015, L. \_\_\_\_\_ Sàrl a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant implicitement à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion déposée le 12 janvier 2015 par A. \_\_\_\_\_ est déclarée irrecevable.

- 3 - b) Le 14 avril 2015, A. \_\_\_\_\_ s'est spontanément déterminé sur l'appel. Il a requis la fourniture de sûretés à hauteur de 18'000 francs. Par avis du 16 avril 2015, le Juge délégué de la Cour de céans a rejeté la requête en fourniture de sûretés, dès lors que l'exécution anticipée prévue par l'art. 315 al. 2 CPC n'avait pas été ordonnée. C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier : 1. L. \_\_\_\_\_ Sàrl, partie locataire, et A. \_\_\_\_\_, partie bailleuse, ont été liés par un contrat de bail signé le 27 mai 2013 portant sur un local commercial d'environ 360 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée du bâtiment sis [...], à [...]. Le loyer mensuel net s'élevait à 8'000 fr. et l'acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires à 1'000 francs. Prévu

initialement du 1er juin 2013 au 31 mai 2018, le contrat de bail devait se renouveler aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans. 2. Le 19 septembre 2014, L. \_\_\_\_\_ Sàrl, agissant par [...], associé-gérant, a établi un document mentionnant ce qui suit : « Je soussigné [...], dirigeant de la société L. \_\_\_\_\_ Sàrl.- [...], [...] – [...] s'engage à payer la somme de 54 000 CHF entre le 27 et le 29 septembre 2014, somme objet de la poursuite. Elle devra être levée dès le paiement reçu par le bénéficiaire. Une autre somme de 20 000 CHF sera payée au plus tard le 30 octobre 2014 et le solde soit 25 000 CHF des loyers impayés au 30 novembre 2014. » 3. Le 29 septembre 2014, la locataire a écrit notamment ce qui suit au bailleur : « J'attire votre attention sur le fait que nous avons bien convenu des échéances de paiements des loyers impayés, mais il n'a jamais été convenu que les travaux réalisés par

- 4 - L. \_\_\_\_\_ Sàrl seraient conservés par Mr A. \_\_\_\_\_ sans indemnités et nous nous y opposons. » 4. Par courrier recommandé du 30 septembre 2014, le bailleur a mis la locataire en demeure de payer les loyers des mois de décembre 2013 à septembre 2014 dans les trente jours, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. Cet envoi a été réceptionné par L. \_\_\_\_\_ Sàrl le 2 octobre 2014. 5. Par courrier recommandé du 6 novembre 2014, le bailleur a signifié à la locataire, au moyen d'une formule officielle, la résiliation du contrat de bail, avec effet au 31 décembre 2014. Cet envoi a été réceptionné par L. \_\_\_\_\_ Sàrl le 10 novembre 2014. 6. Par courrier du 1er décembre 2014 adressé à la Commission de conciliation de la Fédération patronale vaudoise (ci-après : la Commission de conciliation), la locataire a contesté la résiliation du contrat de bail. 7. Le 12 janvier 2015, le bailleur a saisi le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut d'une requête en cas clair tendant à faire prononcer l'expulsion de la locataire L. \_\_\_\_\_ Sàrl du local commercial d'environ 360 m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussée du bâtiment sis [...], à [...]. 8. Par avis du 16 janvier 2015, la Commission de conciliation a suspendu la procédure de conciliation jusqu'à droit connu sur la requête en cas clair du 12 janvier 2015. 9. Une audience s'est tenue le 3 mars 2015 devant la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut, les parties étant représentées par leurs conseils respectifs. La locataire a déclaré opposer en compensation des créances que faisait valoir le bailleur celles qu'elle détenait à son encontre en rapport avec des travaux effectués sur le bien immobilier objet du contrat de bail. Elle a produit un bordereau de pièces, comportant diverses factures émanant d'entreprises de construction ainsi qu'une copie de la correspondance du 29 septembre 2014 susmentionnée. La locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête du 12 janvier 2015.

- 5 - En droit : 1. a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (art. 257d CO), l'appelante contestant la réalisation d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où ces conditions ne seraient pas réalisées ; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A\_449/2014 du 19 novembre 2014 c. 2.1 ; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620).

Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleresse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleresse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleresse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52 c. 1a). Le loyer mensuel, a compte de charges compris, étant de 9'000 fr., la valeur litigieuse est dès lors sans conteste supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

- 6 - b) L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 c. 5 ; TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 c. 3.2 ; cf. CACI 25 novembre 2014/607 c. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 c. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 c. 4a; CACI 6 mai 2013/237 c. 5a). 3. a) L'appelante soutient avoir valablement invoqué la compensation au sens de l'art. 124 al. 1 CO, Selon elle, la requête en cas clair déposée par l'intimé le 12 janvier 2015 devrait dès lors être déclarée irrecevable, les conditions posées par l'art. 257 CPC pour l'admission d'une telle requête n'étant pas remplies. b/aa) 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 (TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 c. 5.1 ; ATF 119 II 241 c. 6b/bb ; TF 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 c. 2b ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 c. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver

- 7 - qu'il l'a invoquée valablement (Lachat, *op. cit.*, p. 315 ; Cour civile de Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg, 11 octobre 1996, in *Cahiers du bail [CdB] 1997 p. 6*), la doctrine précisant 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, CO I, 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 ; CACI 4 février 2014/62 et les références citées, *CdB 2014 p. 52*). A cet égard, le Tribunal fédéral a par exemple considéré que, dans la mesure où seuls deux loyers sur trois avaient été

désignés comme créances compensées, la volonté de compenser n'avait pas été clairement exprimée pendant le délai comminatoire (TF 4A\_259/2010 du 17 février 2011 c. 4.1 et 4.2). Le locataire qui entend invoquer le fait que la bailleuse n'a pas établi des décomptes de chauffage doit invoquer dans le délai de commination la compensation avec la créance en remboursement, certes indéterminée mais le cas échéant déterminable, des charges de chauffage payées prétendument à tort (TF 4A\_146/2014 du 3 juillet 2014 c. 1). Si le débiteur ne précise pas quelle créance il entend compenser par une contre-créance, sa déclaration est incomplète et, par voie de conséquence, dépourvue d'effet juridique (TF 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 c. 3.1.1 ; TF 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 c. 2b). L'utilisation par le locataire du terme « compensation » n'est pas indispensable. Il s'agit d'interpréter la manifestation de volonté unilatérale émise par la partie qui soulève l'objection de compensation, qui doit être sans équivoque. Tel est par exemple le cas d'une déclaration par laquelle le locataire refuse de payer le loyer parce qu'il estime abusif de la part du

- 8 - bailleur d'en réclamer le paiement alors que ce dernier n'a pas versé à l'actionnaire-locataire les dividendes qui lui sont dus, quand bien même cette déclaration ne contient pas le terme de compensation (TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 c. 4.1.1 et 4.1.2). La manifestation de volonté doit être interprétée conformément aux règles de la bonne foi (CREC I 10 avril 2008/166 c. 5a ; CREC I 17 mai 2011/177). Lorsque le locataire invoque la compensation, sa créance doit être aussi échue et exigible. Tel n'est manifestement pas le cas d'une indemnité pour la plus-value considérable apportée par des travaux qu'il aurait exécutés, laquelle n'est exigible qu'à l'échéance du bail (CdB 2009 p. 123). Il en va de même d'une prétention en dommages-intérêts en raison d'aménagements non amortis (TF 4A\_353/2007 du 14 mars 2008, in CdB 2008 p. 84 ; sur le tout : Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement de loyer, in JT 2012 III 37, ch. 27). bb) Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait exigé par l'art. 257 al. 1 let. a CPC est celui qui peut être établi sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1.1, ATF 138 III 620 c. 5.1.1). Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 c. 5.1.1 et c. 6.2). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire 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

- 9 - exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 c. 3.2.1 ; TF 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 c. 3.1.1 et les références citées). c) En l'espèce, ce n'est que lors de l'audience tenue devant la Juge de paix le 3 mars 2015, à savoir après l'échéance du délai comminatoire, que la locataire a invoqué la compensation en raison de travaux qu'elle aurait effectués, produisant différentes pièces, en particulier des factures émanant d'entreprises de construction.

Auparavant, elle s'était bornée à déclarer, par courrier du 29 septembre 2014, qu'il n'avait jamais été convenu que les travaux réalisés pourraient être « conservés par [le bailleur] sans indemnité ». Une telle déclaration ne pouvait cependant valoir invocation de la compensation puisque l'avis comminatoire concernant l'arriéré de loyer litigieux, par 90'000 fr., adressé à la locataire le 30 septembre 2014, ne lui était pas encore parvenu à cette date. Le bailleur, destinataire de la déclaration du 29 septembre 2014, ne pouvait en conséquence pas comprendre quelles auraient été la créance compensée et la créance compensante. Compte tenu de ce qui précède, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que la locataire n'avait pas valablement invoqué la compensation et que les conditions d'application de la procédure en cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC étaient en conséquence remplies. 4. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'900 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

- 10 - Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer. 5. En application de l'art. 334 al. 1 CPC, il convient de rectifier d'office le chiffre IV du dispositif adressé aux parties le 27 avril 2015, en ce sens que la cause est renvoyée à la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut pour qu'elle fixe à L. \_\_\_\_\_ Sàrl, et non pas à A. \_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à [...], [...] (local d'environ 360 m<sup>2</sup>). Par ces motifs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'900 fr. (mille neuf cents francs), sont mis à la charge de l'appelante L. \_\_\_\_\_ Sàrl. IV. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut pour qu'elle fixe à L. \_\_\_\_\_ Sàrl, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à [...], [...] (local d'environ 360 m<sup>2</sup>).

- 11 - V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 27 avril 2015 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - Me Arnaud Moutinot (pour L. \_\_\_\_\_ Sàrl) - Me David Moinat (pour A. \_\_\_\_\_) La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF).

- 12 - Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut Le greffier :

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