

## **VD\_GERICHTE JL15.013807 vom 25. August 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-08-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL15.013807](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL15.013807)

FR: VD\_GERICHTE JL15.013807 du 25 août 2015

IT: VD\_GERICHTE JL15.013807 del 25 agosto 2015

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

Tout en admettant que les conditions formelles de la résiliation intervenue en application de l'art. 257d CO sont remplies, l'appelante se prévaut implicitement du fait que des défauts de la chose louée expliqueraient que, de guerre lasse, elle aurait sursis au paiement du loyer. a) N'est pas abusif le congé fondé sur le fait que le locataire avait cessé de payer son loyer, même si ce dernier invoquait des bruits excessifs dans l'immeuble (CREC I 31 janvier 2007/48) ou des défauts, sans cependant avoir consigné le loyer conformément aux art. 259g et 259h CO (TF 4A\_468/2010 du 29 octobre 2010 c. 2). b) Les défauts éventuels invoqués par l'appelante ne suffisent pas à remettre en cause le congé, lequel a été valablement signifié au vu du retard – non contesté – dans le paiement des loyers de décembre 2014 et janvier 2015, qui ont fait l'objet d'une sommation conforme aux exigences de l'art. 257d CO. En outre, il n'y a à cet égard pas de place pour l'application de la jurisprudence tenant compte de la mauvaise foi ou de la déloyauté du bailleur qui résilie pour défaut de paiement du loyer alors que le locataire est en droit de prétendre à une réduction de loyer dont le principe est incontesté mais non la quotité (cf. TF 4C\_65/2003 du 23 septembre 2002

- 8 - c. 4.4.2 ; 4C\_173/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.3.). Cette jurisprudence ne trouve en effet pas application lorsque, comme en l'espèce, il n'est pas établi – ni même invoqué – que le bailleur aurait admis le principe de la réduction ou lorsque les parties étaient en discussion à ce sujet (TF 4A\_549/2010 du 17 février 2011 c. 4.1 et 4.2). L'appelante rend certes vraisemblable que des discussions avaient eu lieu au sujet d'un éventuel défaut d'humidité, mais ni les allégués ni les pièces produites ne font état d'un accord, ni même d'une discussion, sur le principe de la réduction.

#### **E. 4**

L'appelante se prévaut ensuite d'une renonciation à l'expulsion par la partie bailleresse. Elle relève à cet égard qu'après la résiliation du bail, des pourparlers l'auraient ensuite conduite à régler les loyers en souffrance dans la perspective d'un arrangement avec le bailleur et en prévision de la séance du 6 mars 2015, lors de laquelle les défauts devaient être constatés. Elle soutient que lors de cette séance, la représentante de la partie bailleresse aurait déclaré renoncer à la résiliation. a) Commet un abus de droit le bailleur qui poursuit une procédure d'expulsion, alors que les parties ont passé un accord mettant fin à la procédure. Dans tous les cas, c'est au locataire qu'il incombe de prouver l'accord invoqué et, si cet accord est conditionnel, que les conditions qui empêchent l'expulsion sont remplies (Guignard, Procédures spéciales vaudoises, n. 1 ad art. 21 LPEBL; CACI 31 mai 2011/100). Cette jurisprudence reste applicable sous l'empire du CPC (CACI 20 décembre 2011/412). b) En l'espèce, l'appelante a offert de prouver un accord sur la renonciation à la résiliation litigieuse par l'audition de deux témoins, à savoir V.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_.

ainsi que par l'interrogatoire du bailleur lui-même. Ces témoins, respectivement partie, ont été entendues à l'audience du 25 juin 2015, sans que la renonciation du bailleur à la résiliation litigieuse ne puisse être déduite de leurs déclarations. V.\_\_\_\_\_ a en effet déclaré qu'une décision était réservée quant à la suite à donner

- 9 - à la résiliation, une fois les loyers en souffrance payés. Z.\_\_\_\_\_ a déclaré pour sa part que la question de l'annulation de la résiliation avait été évoquée et qu'à cet égard, V.\_\_\_\_\_ avait réservé une décision tierce, disant que si c'était en ordre avec Lausanne, c'était en ordre pour elle. Quant au bailleur, il a déclaré n'avoir pas parlé lors de la séance du 6 mars 2015 de la résiliation du bail et n'avoir pas même eu connaissance, à cette occasion, de ce que la résiliation avait été notifiée. Dans ces circonstances, il y a lieu de retenir qu'un accord des parties au sujet d'une renonciation à la résiliation n'est pas établi ni même rendu vraisemblable par l'appelante.

## **E. 5**

L'appelante invoque également la conclusion tacite d'un nouveau contrat de bail liant les parties du fait du comportement de la partie bailleuse, en particulier de son représentant, lequel aurait encaissé le loyer sans émettre de réserve et requis la prise d'inventaire ainsi que la mainlevée d'opposition pour des loyers échus et non pour des indemnités d'occupation illicite. a) Selon la jurisprudence, la conclusion par actes concluants, conformément à l'art. 1 al. 2 CO, d'un nouveau bail à la suite d'une résiliation suppose que, durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. La conclusion tacite d'un bail ne peut être admise qu'avec prudence (TF 4C.441/2004 du 27 avril 2005 c. 2.1 et les réf. citées; ATF 119 II 147 c. 5, JT 1994 I 205; Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 185). Le silence opposé par une partie à réception d'une offre de l'autre partie ne vaut pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (Lachat, ibidem). A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances (TF 4A\_247/2008 du 19 août 2008, in CdB 2008 p. 117). Quant à l'importance revêtue par ces dernières, elle sera fonction du laps de temps. Plus celui-ci aura été bref, plus les autres

- 10 - circonstances de fait joueront un rôle décisif pour admettre qu'un nouveau bail a été conclu par actes concluants; inversement, ces circonstances seront d'autant moins essentielles que le facteur temps sera considérable (TF 4C.475/1993 du 28 mars 1995). La Cour de justice du Canton de Genève a posé qu'en règle générale, la période minimale d'occupation paisible par le locataire était de neuf mois à compter du terme de la résiliation, de la fin de la dernière prolongation ou de l'obtention d'un jugement d'évacuation (RSJ 1991, p. 360, n. 58). Dans un arrêt plus récent, la Chambre des recours du Tribunal de céans a rappelé que l'existence d'un bail tacite au-delà de l'échéance d'un bail de durée déterminée ou indéterminée est conditionnée au fait que le locataire jouisse des locaux durant de nombreux mois et que le bailleur encaisse le loyer sans remarque particulière; une tolérance temporaire ou l'acceptation de quelques versements à titre de loyers ne sont pas suffisants. Dans cet arrêt, elle a considéré qu'une période de deux mois et demi est en elle-même insuffisante, mais que l'élément temporel n'est pas à lui seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite: il convient de prendre en considération l'ensemble des circonstances pendant une période prolongée, soit de quelques mois (CdB 2003 p. 19 c. II/b et la doctrine citée). Cette jurisprudence, confirmée ultérieurement (CREC I 18 avril 2005/219; CREC I 14

juillet 2008/342), a été approuvée par Wessner, qui l'a du reste inspirée, et rappelle lui aussi qu'on ne peut admettre la conclusion d'un bail tacite que si, durant plusieurs mois, le locataire reste en jouissance de la chose louée et que le bailleur continue à encaisser régulièrement le même loyer, sans formuler de réserve ou de remarques (Droit du bail 16/2004, pp. 12-13, n. 3 avec réf.; cf. Weber, Basler Kommentar, 5e éd., n. 14 ad art. 257d CO). Dans un cas où le bailleur avait requis l'expulsion peu après la résiliation, la Cour d'appel civile a considéré que le fait qu'une procédure ait été pendante était suffisant, au regard de la jurisprudence publiée aux ATF 119 II 147, pour exclure la reconduction tacite du bail, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur d'exprimer des réserves à la réception des loyers. Quant au retrait de la requête d'expulsion, il n'était pas

- 11 - déterminant, dès lors que le bailleur avait déposé une nouvelle requête d'expulsion un mois plus tard, manifestant ainsi sa volonté de continuer à faire valoir le congé (CACI 1er septembre 2011/226, confirmé par TF 5A\_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 9). De même, il n'y a pas conclusion tacite d'un nouveau bail, lorsque le bailleur dépose sa requête d'expulsion à peine plus de deux mois après la fin du bail. Il importe peu qu'il n'ait pas expressément accusé réception à titre d'indemnité pour occupation illicite seulement de deux paiements postérieurs à l'échéance du contrat (CACI 23 avril 2012/181). b) En l'espèce, la sommation de payer les loyers en retard a été faite par avis du 14 décembre 2015, notifié le lendemain à l'appelante. Le bail a été résilié par avis du 21 janvier 2015 pour le 28 février 2015. L'expulsion a ensuite été requise le 2 avril 2015, soit à peine plus d'un mois après la date à laquelle la résiliation avait pris effet. On ne saurait par ailleurs retenir que les termes de « loyers » utilisés par le mandataire du bailleur dans ses requêtes de prises d'inventaire et de mainlevée d'opposition permettraient d'imputer à l'intimé l'encaissement du loyer sans réserve au sens de la jurisprudence rappelée ci-dessus, cela d'autant que ces procédures sont postérieures à la requête d'expulsion et que l'appelante n'a ainsi pu en inférer sans autre une volonté du bailleur de conclure un nouveau bail. En outre, ni les déclarations des parties ni celles des témoins ne permettent de retenir qu'un nouveau bail a été conclu tacitement entre les parties. Quant à l'attitude du bailleur, elle ne permet pas non plus de considérer qu'il aurait temporisé dans une mesure telle qu'il faille admettre la conclusion tacite d'un nouveau bail. En considérant ces circonstances dans leur ensemble, on ne parvient d'ailleurs pas à un autre résultat.

## **E. 6**

A titre subsidiaire, l'appelante estime que dans la mesure où elle se prévalait de moyens de droit à l'encontre de la résiliation, la requête d'expulsion en cas clair aurait dû être déclarée irrecevable. a) Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure

- 12 - 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 c. 3.2.1). Dans ce cas il n'y a pas place pour une procédure de conciliation (TF 4A\_485/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.1, SJ 2012 I 120). De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A\_585/2011 du

## **E. 7**

Mal fondé, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif à l'appel, la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour évacuer les lieux. Dès lors que l'arriéré de loyer réclamé s'élevait à 6'600 fr., le montant des frais judiciaires sera arrêté à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC) et mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Des dépens seront en outre alloués à l'intimé, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel. Compte tenu de l'étendue limitée de la réponse et sur la base des art. 12, 16 al. 2, 19 al. 2 et 20 al. 2 in fine TDC (Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6), ils seront fixés à 600 fr. et mis à la charge de l'appelante.

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