

## **VD\_GERICHTE JL16.014524 vom 20. Juli 2017**

VD Tribunal cantonal, 2017-07-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL16.014524](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL16.014524)

FR: VD\_GERICHTE JL16.014524 du 20 juillet 2017

IT: VD\_GERICHTE JL16.014524 del 20 luglio 2017

### **Erwägungen**

#### **E. 3.1**

Il y a tout d'abord lieu de relever que le premier juge a constaté que M. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ n'étaient pas locataires des locaux litigieux, de sorte qu'ils n'avaient pas la légitimation active, ni la légitimation passive. Les appelants ne font valoir aucun moyen en lien avec cette question, les considérants du juge de première instance étant par ailleurs convaincants. Partant, l'appel doit quoi qu'il en soit être rejeté en tant qu'il est formé par les deux prénommés.

- 15 -

#### **E. 3.2**

Les appelants font valoir que l'état de fait du jugement de première instance comprendrait des imprécisions à plusieurs égards. Ils affirment tout d'abord que la décision entreprise laisserait entendre qu'au moment où le congé a été signifié, le 27 juillet 2015, les locataires étaient en retard de trois loyers alors qu'ils avaient payé un loyer de retard le 16 juin 2015. La commination du 12 juin 2015 qui a donné lieu à la résiliation du 27 juillet 2015 porte sur les loyers d'avril, mai et juin 2015, soit trois fois 9'220 francs. Le 13 août 2015, Z. \_\_\_\_\_ SA a ordonné un virement bancaire en faveur de N. \_\_\_\_\_ SA à hauteur de 9'220 fr. avec la communication « Loyer 01.07.2015 ». En première instance, la propriétaire a allégué que ce loyer correspondrait à celui d'avril 2015 (all. 14 de la requête d'expulsion du 29 mars 2016). Contrairement à ce que soutiennent les appelants, aucune pièce au dossier n'établit qu'un loyer de retard aurait été versé le 16 juin 2015. Il n'y a donc pas lieu de modifier l'état de fait sur ce point, d'autant que cette éventuelle imprécision n'aurait quoi qu'il en soit aucune influence sur l'issue du litige, puisque deux autres loyers demeuraient impayés.

#### **E. 3.3**

Les appelants affirment que contrairement à ce que laisse entendre la décision entreprise et à ce qui avait été évoqué dans une de leurs écritures, D. \_\_\_\_\_ SA ne payait pas un forfait pour l'électricité mais des acomptes. Tel semble bien être le cas au vu du décompte établi le 28 mars 2012 par la Poste suisse et adressé à B. \_\_\_\_\_, qui indique une participation aux frais d'électricité de 12'973 fr. 14 et des acomptes versés de 10'260 francs. L'état de fait a par conséquent été complété en ce sens.

#### **E. 3.4**

Les appelants affirment enfin que l'état de fait devrait être complété en ce sens que les frais d'électricité facturés à D. \_\_\_\_\_ SA à partir de l'année 2010 étaient de 40'000 fr. à 50'000 fr. par an, soit plus du triple de la consommation de 2009. Selon les décomptes établis par [...], celle-ci a facturé un montant de 47'542 fr. 10 pour la période du 3 décembre 2009 au

13 décembre 2010, 33'716 fr. 40 pour l'année 2011,

- 16 - 29'527 fr. 85 pour l'année 2012, 27'914 fr. 15 pour l'année 2013, 29'228 fr. 86 pour l'année 2014 et 2'914 fr. 55 selon une facture du 26 janvier 2015. [...] a indiqué, par courrier du 15 août 2016 à la Juge de paix, qu'elle n'était pas en mesure de garantir que seuls les locaux litigieux étaient reliés au compteur électrique sur la base duquel étaient établies les factures adressées à D. \_\_\_\_\_ SA. Dans ces conditions, l'état de fait a été complété pour y faire figurer les différents montants facturés à D. \_\_\_\_\_ SA entre 2009 et 2015, mais il n'a pas été retenu qu'à partir de 2010 ceux-ci étaient supérieurs à 40'000 fr. par an.

#### **E. 4**

ad art. 54 CPC). Le droit d'être entendu inclut celui de faire administrer des preuves à l'appui de ses demandes ou défenses en justice (art. 29 al. 2 Cst [Constitution fédérale de la Confédération suisse, RS 101] ; Schweizer, CPC Commenté, 2011, n. 1 ad art. 152 CPC). Selon l'art. 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés

- 17 - régulièrement et en temps utile. Cette disposition, qui garantit le droit – non absolu – à la preuve, fixe les conditions minimales auxquelles une partie a le droit de faire administrer une preuve qu'elle propose, « toutes maximes confondues ». Le tribunal doit administrer une preuve offerte, pour autant qu'elle soit adéquate, autrement dit qu'elle soit apte à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, à savoir dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (adéquation objective). Une mesure probatoire peut en outre être refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, c'est-à-dire lorsque l'autorité parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction parce que le fait pertinent a déjà été prouvé (ATF 131 1153 consid. 3 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6), de sorte que le moyen de preuve offert ne doit pas être superfétatoire, ce qui signifie que la preuve n'est pas inutile parce que le juge, après avoir pris connaissance des autres preuves, est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver (adéquation subjective). Le droit d'être entendu étant de nature formelle, sa violation conduit à l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 137 1195 consid. 2.2 ; ATF 135 I 279 consid. 2.6.1). Ce moyen doit par conséquent être examiné en premier lieu (ATF 124 I 49, SJ 1998 403) et avec un plein pouvoir d'examen (ATF 127 III 193 consid. 3 et la jurisprudence citée). La jurisprudence permet toutefois de renoncer à l'annulation d'une décision violant le droit d'être entendu lorsque l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen lui permettant de réparer le vice en seconde instance et lorsque l'informalité n'est pas de nature à influencer sur le jugement (Haldy, op. cit., n. 20 ad art. 53 CPC) ou sur la procédure, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de la seule violation du droit d'être entendu conduisant alors uniquement au prolongement de la procédure, en faisant fi de l'intérêt des parties à un règlement rapide du litige (TF 6B\_76/2011 du 31 mai 2011 ; TF 2P\_20/2005 du 13 avril 2005 et les réf. citées).

- 18 -

#### **E. 4.1**

Les appelants invoquent une violation de leur droit d'être entendus. Ils reprochent au premier juge d'avoir rendu sa décision sans interpellier les parties à la suite de l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du 15 décembre 2016. Ils prétendent que cela aurait été nécessaire, dès lors que l'arrêt cantonal n'aurait pas indiqué à quel stade la

procédure de première instance devait être reprise et que les parties auraient dû pouvoir se déterminer notamment sur la question de savoir si la pièce nouvelle produite le 25 août 2016 nécessitait une instruction complémentaire

#### **E. 4.2**

Selon l'art. 53 al. 1 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Ce droit comprend comme noyau celui d'être informé – à savoir de recevoir les différentes prises de position exprimées dans la procédure, qu'elles émanent des autres parties ou, le cas échéant, de l'autorité intimée (Haldy, CPC Commenté, 2011, n. 3 ad art. 53 CPC) – et de s'exprimer sur ces éléments, oralement ou par écrit (Haldy, op. cit., n.

#### **E. 4.3**

En l'espèce, par arrêt du 15 décembre 2016, la Cour d'appel civile a renvoyé la cause à l'autorité de première instance afin que celle-ci statue sur les conclusions contenues dans demande du 3 mai 2016 déposée par D. \_\_\_\_\_ SA, Z. \_\_\_\_\_ SA, M. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_, tendant principalement à la constatation de l'inefficacité du congé notifié le 27 juillet 2015 par N. \_\_\_\_\_ SA, subsidiairement à son annulation, qui n'étaient pas irrecevables. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, une nouvelle interpellation des parties avant la reddition de la décision du 10 février 2017 n'était pas nécessaire. En effet, le 28 juin 2016, D. \_\_\_\_\_ SA, Z. \_\_\_\_\_ SA, M. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ se sont déterminés sur la requête d'expulsion du 29 mars 2016, ont allégué des faits et ont exposé leurs moyens de droit. Ils ont en outre déposé une requête concernant la validité du congé litigieux le 3 mai 2016. Les deux causes ayant été jointes, N. \_\_\_\_\_ SA a renoncé à se déterminer sur la demande du 3 mai 2016, renvoyant à ses précédentes écritures relatives à la procédure d'expulsion. Les appelants s'étaient ainsi déterminés sur les écritures de la partie adverse et avaient déjà fait valoir leurs moyens dans la procédure de première instance sur les questions de droit matériel, de sorte qu'il n'y avait pas lieu de les réinterpeller sur le fond du litige avant qu'il soit statué à nouveau. Par ailleurs, aucune question de procédure n'était encore litigieuse après la reddition de l'arrêt cantonal. Celui-ci invitait le premier juge à statuer sur les conclusions du 3 mai 2016, mais n'indiquait pas qu'il y avait lieu de procéder à une instruction complémentaire. Les parties pouvaient en comprendre aisément la portée. S'agissant de la pièce produite le 25 août 2016, les appelants prétendent à tort que le premier juge n'en aurait pas tenu compte dans sa décision du 10 février 2017. Il a en réalité considéré qu'elle était irrecevable car produite tardivement, après l'audience du 18 août 2016 et la clôture de l'instruction. Au demeurant, même s'il fallait admettre qu'une interpellation s'imposait, son omission n'engendrerait aucun préjudice pour les parties, les appelants indiquant dans leur appel que l'instruction a été effectuée et

- 19 - les éventuels faits nouveaux postérieurs à sa clôture pouvant être pris en compte dans l'appel.

#### **E. 5.1**

Les appelants font valoir qu'ils auraient valablement invoqué la compensation dès lors qu'ils se sont plaints dès 2012 de plusieurs défauts, notamment dans leurs courriers du 8 février 2012, du 16 août 2012, du 24 juillet 2014, du 11 juin 2015 et du 31 juillet 2015.

##### **E. 5.2.1**

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 trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (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). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013 consid ; TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss).

### **E. 5.2.2**

Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). Il n'est pas nécessaire que la contre- créance soit déterminée avec certitude dans son principe et son montant pour que le débiteur puisse invoquer la compensation. Toutefois l'effet compensatoire n'intervient que dans la mesure où l'incertitude est ultérieurement levée par le juge (ATF 136 III 624 consid. 4.2.3), à savoir s'il est judiciairement constaté que la contre-créance existe réellement. En

- 20 - d'autres termes, le droit du débiteur d'invoquer la compensation avec une contre-prestation contestée est de nature purement formelle et demeure sans incidence sur la question matérielle de l'extinction de la dette. Le créancier auquel on oppose la compensation avec une contre-créance peut contester l'existence ou la quotité de celle-ci. Il appartient alors au juge de trancher ces questions. Le débiteur compensant supporte le fardeau de la preuve (TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1 et les réf. citées, SJ 2015 I 5). 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, JdT 1994 I 382 ; TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Cour civile du canton de Fribourg, 11 octobre 1996, in CdB 1997 p. 6). Le locataire doit avertir l'autre partie, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation. Certes, la compensation n'est soumise à aucune forme et peut résulter d'actes concluants. 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 4A\_549/2010 du 17 février 2011 consid. 3.3; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1; CACI 4 février 2014/62). 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 consid. 3.1.1; TF 40.174/1999 du 14 juillet 1999 consid. 2b, in SJ 2000 I p. 78). 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

- 21 - 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 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 consid. 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 consid. 5a; CREC I 17 mai 2011/177).

### **E. 5.3**

En l'espèce, il est vrai que les locataires se sont plaints de défauts. Ils ont notamment signalé le non-fonctionnement du rideau de fer par courrier du

### **E. 8**

février 2012 ainsi que l'absence d'eau chaude et de chauffage par courrier du 16 août 2012. Ils ont en outre requis une baisse de loyer en date du 24 juillet 2014. Le lendemain, l'intimée a répondu qu'aucune discussion ne pourrait avoir lieu avant que les locataires soient totalement à jour dans le paiement des loyers. A ce stade, les locataires n'avaient nullement fait part de leur intention d'invoquer la compensation, se contentant de signaler l'existence de défauts de la chose louée. Par courrier du 11 juin 2015, D. \_\_\_\_\_ SA et Z. \_\_\_\_\_ SA ont invité leur bailleresse à régler au plus vite leurs « différents points de divergence », à défaut de quoi elles seraient « dans l'obligation de rapporter ceux-ci aux différentes autorités judiciaires ». Elles ont ensuite établi une liste de différents problèmes concernant le blocage de camions, les factures d'électricité, la conformité des installations électriques, l'absence d'eau chaude et de chauffage ainsi que des décomptes y relatifs, le rideau de fer extérieur et l'argent investi pour l'amélioration des locaux. N'étant pas d'accord avec la réponse de la bailleresse qui refusait d'entrer en discussion avec elles tant que des loyers étaient impayés, elles ont indiqué qu'elles se sentaient dans l'obligation de consigner le loyer, mais n'ont fait aucune mention d'une quelconque volonté d'invoquer en compensation les loyers futurs. Il en va de même des arriérés de loyer,

- 22 - dont il n'est aucunement question dans le courrier. Par ailleurs, au début du courrier du 11 juin 2015, D. \_\_\_\_\_ SA et Z. \_\_\_\_\_ SA ont indiqué qu'elles souhaitaient que les problèmes mentionnés puissent être réglés à l'amiable au plus vite. Ce n'est que le 12 novembre 2015 que les locataires ont formellement mis en demeure l'intimée de réparer les défauts, sous menace de consignation, et ce n'est que le 29 décembre 2015 que les locataires ont ouvert un compte de consignation de loyers dès le mois de janvier 2016. Les appelants n'ont ainsi pas déclaré vouloir opposer une quelconque créance en compensation de leurs dettes et il faut admettre qu'ils ne l'ont pas non plus fait valoir par actes concluants, le fait qu'un différend existe au sujet de défauts n'étant en effet pas en soi suffisant pour admettre que la compensation ait été valablement invoquée. 6. 6.1 Les appelants soutiennent que la créance compensante serait bien supérieure aux arriérés de loyer et que le premier juge aurait commis un déni de justice en refusant d'estimer à titre préjudiciel la valeur de la créance se rapportant aux défauts. A titre subsidiaire, ils font valoir que l'instance d'appel peut évaluer sans peine celle-ci et constater qu'elle est considérablement supérieure aux arriérés de loyers. 6.2 Si le bailleur donne le congé et si le locataire en conteste la validité en soutenant avoir payé son dû par compensation, le juge devra à titre préjudiciel se prononcer sur l'existence et le montant de la contre- créance, et partant instruire sur ce point. Cela étant, il y a lieu de tenir compte des spécificités de la cause. Cette obligation du juge 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; cette volonté découle des règles de droit matériel évoquées ci-dessus (cf. consid. 5.2 supra), sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir si la

- 23 - contestation de l'efficacité du congé relève de la procédure ordinaire ou simplifiée (cf. ATF 139 III 457 consid. 5.3, qui laisse la question indécise). Invoquer la compensation avec une contre-créance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-créance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai; si une procédure relative à la contre-créance 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 (TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2, SJ 2015 I 5). 6.3 En l'occurrence, les appelants perdent de vue qu'ils n'ont pas valablement invoqué la compensation dans le délai comminatoire de trente jours et qu'ils n'ont pas indiqué qu'ils n'avaient pas versé et qu'ils ne verseraient pas les loyers en raison des défauts affectant les locaux. En outre, le montant de la créance compensante ne pouvait être établi sans une longue instruction. Le premier juge, qui a déjà procédé à une instruction fouillée s'agissant de ces défauts, n'avait ainsi pas à les évaluer plus avant. En effet, même si les montants avancés par les appelants étaient exacts, soit environ 100'000 fr. qui seraient dus en raison des défauts contre 20'000 fr. d'arriérés de loyer, et que si la disproportion éventuelle entre ces deux montants était établie, il reste que la compensation n'a quoi qu'il en soit pas été valablement invoquée (cf. consid. 5 supra). Enfin, comme le premier juge, dont le raisonnement ne prête pas le flanc à la critique, il y a lieu de constater que le congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi, les appelants ne le faisant au demeurant pas valoir en appel. 7. 7.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, l'ordonnance entreprise confirmée et la

- 24 - cause renvoyée à l'autorité de première instance afin qu'elle fixe à D.\_\_\_\_\_SA et Z.\_\_\_\_\_SA un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à Bussigny. 7.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 870 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. 7.3 Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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