

VD_GERICHTE JL24.042013 vom 24. Februar 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-02-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL24.042013

FR: VD_GERICHTE JL24.042013 du 24 février 2025

IT: VD_GERICHTE JL24.042013 del 24 febbraio 2025

Erwägungen

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doit étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

E. 3

- 9 -

E. 3.1

L'appelant fait grief à la juge de paix d'avoir statué sur la requête d'expulsion alors que le Tribunal des baux avait été saisi avant elle d'une demande en contestation de la résiliation du contrat de bail, toujours pendante.

E. 3.2

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 141 III 262 consid. 3.2, SJ 2016 I 8 ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.3). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220), comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose toutefois que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de

compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 précité consid. 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.3). Dans le canton de Vaud, où la compétence d'ordonner l'expulsion d'un ancien locataire dont le bail a été résilié faute de paiement du loyer est attribuée au juge de paix (art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]) et celle de statuer sur toute autre contestation relative aux baux à loyer portant sur des choses immobilières au Tribunal des baux (art. 1 LJB [loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655]), la compétence pour statuer à titre principal sur la validité du congé

- 10 - appartient exclusivement au Tribunal des baux (CACI 26 mars 2024/140 consid. 3.3.2.1, publié in JdT 2024 III 39). Néanmoins, même dans les cas où le locataire a saisi le Tribunal des baux d'une action tendant à la constatation de la nullité du congé, à son annulation ou à la constatation de son inefficacité, le bailleur peut, conformément à la jurisprudence précitée du Tribunal fédéral, saisir le juge de paix d'une requête d'expulsion, le juge de paix devant alors statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans que sa décision acquière l'autorité de la chose jugée sur cette question. Appelé à examiner la validité de la résiliation aux conditions de l'art. 257 al. 1 CPC, le juge de paix n'a pas à suspendre la procédure sommaire jusqu'à droit connu sur la demande déposée devant le Tribunal des baux, dès lors qu'il ne doit pas rejeter la requête d'expulsion, mais seulement la déclarer irrecevable, s'il apparaît que le cas n'est pas clair, notamment s'il existe des doutes sur la validité de la résiliation. En l'espèce, c'est donc à bon droit que le juge de paix a statué sur la requête d'expulsion présentée par l'intimée, nonobstant la procédure de contestation du congé entamée par l'appelant devant le Tribunal des baux et sans attendre le résultat de ladite procédure. Le grief est mal fondé.

E. 4

L'appelant reproche à la juge de paix de ne pas avoir constaté que, par courriel du 30 juillet 2024, l'administrateur unique de l'intimée lui a envoyé un nouveau bulletin de versement pour, selon les termes utilisés par l'administrateur, « le loyer valable dès le 1er août 2024 » et de ne pas en avoir déduit que l'intimée avait ainsi retiré la résiliation du bail signifiée sur formule officielle du 29 juillet 2024. Par formule officielle du 29 juillet 2024, l'intimée avait résilié le bail pour le 31 août 2024 ; l'envoi d'un bulletin de versement pour le paiement du loyer valable dès le 1er août 2024 ne vaut donc manifestement pas retrait de la résiliation. Le grief est sans fondement.

- 11 -

E. 5.1

Enfin, l'appelant reproche à la juge de paix d'avoir considéré que l'exception de compensation qu'il avait soulevée n'était ni assez motivée ni assez concluante pour être opérante. Il soutient que sa déclaration de compensation du 26 juillet 2024 était assez précise et les pièces versées au dossier suffisantes, que la juge de paix ne pouvait dès lors pas exclure d'emblée qu'il soit titulaire d'une créance contre l'intimée et que la requête en protection d'un cas clair aurait dès lors dû être déclarée irrecevable.

E. 5.2.1

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas remplie (al. 3 ; TF 5A_835/2023 du 20 février 2024 consid. 4.1 et les réf. citées ; parmi d'autres : CACI 26 mars 2021/145 consid. 3.2.1). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 précité consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2, SJ 2015 I 200 ; TF 4A_305/2024 du 11 juin 2024 consid. 4.1).

- 12 - La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale (cf. toutefois TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les réf. citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 précité consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 précité consid. 3.2 ; TF 4A_305/2024 précité consid. 4.1).

E. 5.2.2

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, JdT 2002 I 221, SJ 2002 I 33), cela même si l'arriéré avait finalement été payé, sous la seule réserve de l'annulabilité en vertu de l'art. 271 CO du congé signifié alors que l'arriéré était minime et que le locataire, jusque là toujours à jour dans le paiement du loyer, l'a intégralement réglé très peu de temps après l'échéance du délai comminatoire (cf. TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4 ; TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss).

- 13 -

E. 5.2.3

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 ne se produit 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-crédance existe réellement. En d'autres termes, le droit du débiteur d'invoquer la compensation avec une contreprestation 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-crédance 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). 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_422/2020 précité consid. 4.2 et les réf. citées). 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 20 juillet 2017/315). Si le débiteur ne précise pas quelle créance il entend compenser par une contre-crédance, sa déclaration est incomplète et, par

- 14 - 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 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 précité consid. 4.1.1 et 4.1.2). La manifestation de volonté doit être interprétée conformément aux règles de la bonne foi (CACI 20 juillet 2017/315 précité ; CREC I 17 mai 2011/177 ; CREC I 10 avril 2008/166 consid. 5a). Opposer la compensation avec une créance contestée ne doit pas être un moyen de prolonger indument le séjour du locataire dans l'objet loué ; la contre-crédance opposée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai (TF 4A_333/2022 du 9 novembre 2022, destiné à la publication, consid. 5.2 et les réf. citées).

E. 5.3

En l'espèce, l'appelant a déclaré à l'intimée, dans une lettre du 26 juillet 2024 reçue le 29 juillet 2024, qu'il opposait en compensation aux loyers qui lui étaient réclamés une créance en répétition de l'indu, de 71'546 fr. 10, avec intérêts à 8 % l'an dès le 1er août 2020, qu'il annonçait faire valoir contre l'intimée par requête de conciliation adressée le même jour à la

commission de conciliation. Il n'a fourni, dans cette lettre, aucune explication sur le fondement de cette prétendue créance. En procédure, l'appelant ne s'est pas davantage expliqué à ce sujet. Il n'a pas produit sa requête de conciliation du 29 juillet 2024, relative à ses conclusions en répétition de l'indu. Il a produit un double de la demande qu'il a déposée devant le Tribunal des baux pour faire constater la nullité de la résiliation, subsidiairement faire annuler la résiliation, plus subsidiairement encore faire constater l'inefficacité de la

- 15 - résiliation. De cette écriture, qui ne comporte aucune conclusion en paiement, on ne parvient pas à comprendre, même vaguement, en quoi pourrait consister l'indu répété par l'appelant. En l'absence de toute explication de l'appelant sur le fondement de la prétendue créance compensante et, partant, en l'absence de tout commencement de preuve de la prétendue créance, c'est à bon droit que la juge de paix a considéré que le cas était clair et qu'elle a admis la requête d'expulsion de l'intimée.

E. 6

Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance confirmée. Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et du fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée à la juge de paix pour qu'elle fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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