

VD_GERICHTE JL25.001634 vom 1. Juli 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-07-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL25.001634

FR: VD_GERICHTE JL25.001634 du 1 juillet 2025

IT: VD_GERICHTE JL25.001634 del 1 luglio 2025

Erwägungen

E. 3

L'appelante soutient qu'aucune compensation n'est intervenue dans le délai comminatoire, que les intimés ne démontrent pas, de manière convaincante, avoir droit à une réduction de loyer et que la problématique du caractère annulable du congé potentiellement contraire aux règles de la bonne foi doit être écartée, la résiliation n'ayant fait l'objet d'aucune contestation.

E. 3.1.1

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). 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

- 6 - 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 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). 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).

E. 3.1.2

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). Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit 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 a finalement été payé, sous la seule réserve de l'annulabilité en vertu de l'art. 271 CO du congé signifié alors que l'arriéré est 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

- 7 - 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).

E. 3.1.3

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, in 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_476/2024 du 3 mars 2025 consid. 7.2.2 ; TF

- 8 - 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 voie de conséquence, dépourvue d'effet juridique (TF 4A_476/2024 précité consid. 7.2.2 ; 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 24 février 2025/99 ; 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-créance opposée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai (TF 4A_333/2022 du 9 novembre 2022, consid. 5.2 et les réf. citées, non publié in ATF 149 III 67).

E. 3.2

L'appelante a adressé aux intimés une lettre recommandée le 14 août 2024, contenant une sommation de paiement portant sur le loyer, charges comprises, du mois d'août 2024 relatif à l'appartement loué par les intimés dans l'immeuble sis F. _____, pour un montant de 1'710 fr., avec fixation du délai de trente jours et menace de résiliation. Les locataires ne se sont pas acquittés du montant dû à l'expiration du délai comminatoire. L'appelante leur a alors fait notifier, par courriers recommandés séparés du 24 septembre 2024, la résiliation de leur bail pour cause de non-paiement du loyer pour le 31 octobre 2024.

- 9 - Il ne résulte aucunement du dossier que les locataires auraient invoqué la compensation avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO. Ce délai courait du 14 août au 21 septembre 2024 et la première réclamation des locataires figurant au dossier est datée du 7 octobre 2024. Ainsi, on ne peut admettre que ces derniers auraient, conformément à la jurisprudence exposée ci-dessus, valablement fait obstacle à l'application de l'art. 257d CO, la compensation ou tout autre motif n'ayant pas été invoqué en temps utile. Pour le reste, les conditions de la résiliation extraordinaire de l'art. 257d CO sont réalisées, de sorte que l'appelante est fondée à exiger des intimés qu'ils lui restituent la chose louée (art. 267 al. 1 CO). La situation juridique étant claire, l'expulsion des intimés peut être ordonnée en application de la procédure sommaire.

E. 4

En conclusion, l'appel doit être admis et l'ordonnance réformée, en ce sens que la requête d'expulsion est admise, qu'ordre est donné aux intimés de quitter et rendre libres les locaux loués, et qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux dans le délai qui leur sera imparti à cet effet, ils y seront contraints par la force publique, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC. Il y a lieu de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe aux intimés un délai pour quitter les lieux.

E. 4.1

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). En l'espèce, vu l'issue de la procédure, les frais judiciaires de première instance, par 200 fr., seront mis à la charge des intimés, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Compte tenu de l'admission des conclusions prises en première instance, l'appelante, assistée d'un mandataire professionnel, a droit à l'allocation de pleins dépens, arrêtés à 300 fr. (art. 3 et 11 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) et mis à la charge des intimés, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des intimés, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Vu le sort de l'appel, les intimés devront en outre verser à l'appelante de pleins dépens de deuxième instance, arrêtés à 500 fr. (art. 3 et 12 TDC), solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

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