

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 22 janvier 2019

---

Composition : M. ABRECHT, président  
M. Colombini et Mme Crittin Dayen, juges  
Greffier : M. Hersch

\*\*\*\*\*

**Art. 120 et 257d CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **N.**\_\_\_\_\_, à Romanel-sur-Morges, partie locataire, contre l'ordonnance rendue le 4 décembre 2018 par la Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant l'appelant d'avec **K.**\_\_\_\_\_, à Begnins, et **X.**\_\_\_\_\_, à Prangins, parties bailleuses, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 4 décembre 2018, la Juge de paix du district de Morges (ci-après : la Juge de paix) a ordonné à N.\_\_\_\_\_ de libérer pour le vendredi 28 décembre 2018 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], 1122 Romanel-sur-Morges (surface artisanale de 118 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage plus place de parc n° 68) (I), a dit qu'à défaut d'exécution volontaire, l'huissier de paix était chargé de procéder à l'exécution forcée sur requête des parties bailleuses, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et le concours des agents de la force publique (II et III), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 250 fr., à la charge de la partie locataire et les a compensés avec l'avance des parties bailleuses (IV et V), a dit que la partie locataire rembourserait aux parties bailleuses leur avance de frais du même montant et leur verserait la somme de 550 fr. à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge, statuant sur une requête d'expulsion en cas clair déposée par K.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ contre N.\_\_\_\_\_, a relevé que ce dernier ne s'était pas acquitté dans le délai comminatoire de 30 jours imparti le 10 avril 2018 de l'arriéré de loyer de 2'000 francs. De plus, le locataire avait omis d'invoquer durant le délai comminatoire la compensation des arriérés de loyer avec une créance en restitution des loyers perçus en trop. Dès lors, les bailleurs étaient fondés à résilier le contrat de bail sur la base de l'art. 257d CO le 26 juin 2018 pour le 31 juillet 2018 et leur requête d'expulsion devait être admise.

**B.** Par acte du 17 décembre 2018, N.\_\_\_\_\_ a formé appel contre cette ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion de K.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ soit déclarée irrecevable et subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause au premier juge.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

**1.** Par contrat du 7 juillet 1997, K. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_ ont remis à bail à N. \_\_\_\_\_ une surface artisanale de 129 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage ainsi qu'une place de parc n° 68 dans l'immeuble sis [...] à Romanel-sur-Morges. Le loyer mensuel net s'élevait à 1'000 francs. Le bail était conclu pour une durée initiale de cinq ans puis se renouvelait de cinq ans en cinq ans sauf résiliation donnée au moins un an à l'avance.

A partir du mois de septembre 2006, N. \_\_\_\_\_ s'est acquitté d'un loyer mensuel de 1'100 francs.

Le 14 juillet 2016, les parties ont signé un nouveau contrat de bail, avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2016. Il était précisé que ce contrat annulait toute convention antérieure relative aux locaux loués, à l'exception de l'état des lieux. Le contrat portait sur une surface artisanale de 118 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage ainsi qu'une place de parc n° 68 dans l'immeuble sis [...] à Romanel-sur-Morges. Le loyer mensuel net était fixé à 1'000 fr., payable trimestriellement par avance. Le bail était conclu pour une période de trois mois et se renouvelait de trois mois en trois mois sauf résiliation donnée au moins 45 jours à l'avance.

**2.** Le 10 avril 2018, K. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_ ont mis N. \_\_\_\_\_ en demeure de s'acquitter dans les trente jours des loyers de mars et avril 2018, par 2'000 fr., faute de quoi ils résilieraient le bail en application de l'art. 257d CO.

Par formule officielle du 16 juin 2018, K. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_ ont résilié le contrat de bail pour le 31 juillet 2018.

N. \_\_\_\_\_ a contesté ce congé auprès de la Commission de conciliation du district de Morges le 13 juillet 2018.

**3.** Par requête d'expulsion en cas clair du 23 août 2018, K.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la résiliation du 13 juillet 2018 soit déclarée valable et efficace et à ce qu'ordre soit donné à N.\_\_\_\_\_ de libérer les lieux, l'huissier de paix étant chargé de procéder à l'exécution forcée à défaut de départ volontaire, avec au besoin l'aide des agents de la force publique.

Le 4 octobre 2018, N.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet, subsidiairement à l'irrecevabilité de la requête d'expulsion. Une audience d'expulsion a été tenue le 4 octobre 2018. K.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ se sont déterminés le 11 octobre 2018 et N.\_\_\_\_\_ le 7 novembre 2018.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Contre les décisions rendues en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3).

**1.2** En l'espèce, le loyer mensuel net de la surface artisanale louée s'élève à 1'000 fr. et la validité de la résiliation du bail a été contestée par la partie locataire. Ainsi, la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., de sorte que c'est la voie de l'appel qui est ouverte contre la décision entreprise. Pour le surplus, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

**3.**

**3.1** L'appelant reproche au premier juge d'avoir considéré qu'il avait tardivement invoqué la compensation des loyers arriérés avec sa propre créance en restitution des loyers versés en trop, la compensation devant être soulevée dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO. Selon lui, il n'y aurait aucune créance à compenser, mais un décompte à rectifier, les parties étant liées par un seul et même contrat de bail.

**3.2** La possibilité d'opposer en compensation une contre-créance contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO ; TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2), à condition que la créance compensante soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de grâce 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 40.140/2006

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 du 11 octobre 1996, 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 40.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1 ; CACI 4 février 2014/62, CdB 2014 p. 62). L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créance invoquée en compensation 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 lorsque la résiliation a été donnée selon l'art. 257d CO. 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 (CREC 26 juillet 2016/292 consid. 3.2.2 ; CACI 7 décembre 2018/692 consid. 3.4.1).

**3.3** En l'espèce, l'argumentation du premier juge est conforme à la jurisprudence développée en la matière. Quoi qu'en dise l'appelant, il devait invoquer durant le délai de commination de l'art. 257d al. 1 CO la compensation des arriérés réclamés avec les loyers qu'il aurait payés en trop, ce qu'il n'a pas fait. Il l'admet par ailleurs explicitement dans son écriture. On ne voit pas en quoi le cas ne devrait pas être considéré comme étant clair, à défaut de toute déclaration de compensation.

A cet égard, les explications données par l'appelant, qui soutient qu'il n'y aurait aucune créance à compenser mais un décompte à rectifier, sont dénuées de toute pertinence. Le contrat de bail du 14 juillet 2016 prévoit expressément qu'il annule toute convention contraire relative aux locaux loués, à l'exception de l'état des lieux. Il s'agit d'un nouveau bail, dont l'objet n'est pas identique (locaux de 118 m<sup>2</sup>, alors que le précédent bail portait des locaux de 129 m<sup>2</sup>), ni la durée du délai de résiliation, par rapport au bail du 7 juillet 1997. C'est donc bien par la voie de la compensation qu'une créance en restitution de loyers payés en trop concernant l'ancienne relation contractuelle devait être opposée à celle en paiement des arriérés de loyer.

A supposer même que l'on aille dans le sens plaidé par l'appelant, soit que l'on soit en présence d'une seule et même relation contractuelle et que les décomptes de loyer forment un tout, il revenait quand même au locataire d'exprimer son désaccord au paiement des loyers réclamés dans le délai comminatoire. Si le locataire entendait émettre une objection au paiement des loyers réclamés, il aurait dû l'invoquer dans le délai comminatoire, ce qu'il n'a pas fait. On voit mal comment les bailleurs auraient pu être informés du point de vue du locataire, à défaut de toute information de sa part allant dans le sens plaidé. Il lui revenait pourtant bien de donner des explications utiles et d'indiquer aux bailleurs qu'il renonçait à tout ou partie de la créance qu'il détiendrait contre ceux-ci, fondée sur des loyers payés en trop, en règlement de l'arriéré de loyers pour la période échue de mars et avril 2018. Il n'apparaît pas que tel ait été le cas.

Pour le surplus, il ne s'agit pas ici de trancher la question de la validité de la résiliation du premier contrat de bail et les explications données par le locataire à ce sujet sont vaines. La mise en demeure du 10 avril 2018 indique clairement les loyers pour lesquels elle est formulée (« *nous constatons qu'à ce jour les loyers de mars et d'avril, soit au total Fr. 2'000.- (deux mille francs), n'ont pas été payés* »). L'appelant ne nie pas être lié contractuellement aux bailleurs et leur

devoir un loyer mensuel de 1'000 fr. ; il ne conteste pas davantage ne pas avoir payé les loyers réclamés dans le délai comminatoire.

**3.4** En définitive, les bailleurs étaient fondés à résilier le bail pour défaut de paiement au sens de l'art. 257d CO et leur requête remplissait les conditions de la protection des cas clairs.

**4.** Il découle des considérants qui précèdent que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

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 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux intimés, qui n'ont pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Le dossier de la cause est renvoyé à la Juge de paix du district de Morges pour qu'elle fixe à N.\_\_\_\_\_, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], 1122 Romanel-sur-Morges, au premier

étage (surface artisanale de 118 m<sup>2</sup> sise au 1<sup>er</sup> étage plus place de parc n° 68).

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelant N.\_\_\_\_\_.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 24 janvier 2019, est notifié en expédition complète à :

- Me César Montalto (pour N.\_\_\_\_\_),
- K.\_\_\_\_\_,
- X.\_\_\_\_\_.

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Madame la Juge de paix du district de Morges.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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), le 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). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :