

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 18 août 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
Mmes Courbat et Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Pache

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **K._____SÀRL**, à Romanel-sur-Morges, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 9 juillet 2015 par le Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant l'appelante d'avec **L._____** et **K._____**, à Saint-Sulpice, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance d'expulsion du 9 juillet 2015, le Juge de paix du district de Morges a constaté que le congé est valable (I), ordonné à K._____Sàrl de quitter et rendre libres pour le lundi 20 juillet 2015 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Romanel-sur-Morges (II), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (III), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (IV), arrêté à 800 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (V), mis les frais à la charge de la partie locataire (VI), dit qu'en conséquence, K._____Sàrl remboursera à L._____ et K._____ leur avance de frais à concurrence de 800 fr. et leur versera la somme de 1'600 fr. à titre de dépens pour le défraiement de leur représentant professionnel (VII) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VIII).

En droit, le premier juge a constaté que l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté par la partie locataire dans le délai de trente jours imparti par la mise en demeure qui lui avait été notifiée à forme de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), de sorte que le congé, bien que contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer (ci-après : Commission de conciliation), avait été valablement donné, aucun motif d'annulabilité n'étant rendu vraisemblable. Au demeurant, il a estimé que les prétentions compensatoires de la partie locataire devaient être écartées dès lors qu'elle avait omis de consigner les loyers et qu'elle n'établissait pas le principe ni la quotité de sa créance.

B. **a)** Par acte du 16 juillet 2015, K._____Sàrl a interjeté appel contre l'ordonnance précitée. Il ressort de cet acte, qui ne contient pas de conclusion, que l'appelante s'oppose à l'ordonnance d'expulsion en invoquant la compensation. Elle a produit plusieurs pièces hors bordereau et a requis l'octroi de l'effet suspensif à l'appel.

b) Par courrier du 17 juillet 2015, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé l'appelante que sa requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant un effet suspensif *ex lege*.

c) Les intimées n'ont pas été invitées à se déterminer.

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

1. Par contrat de bail à loyer du 12 octobre 2007, le bailleur de l'époque, représenté par la régie [...] SA, a remis en location à K._____Sàrl des bureaux d'une surface totale de 215 m² au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...], à Romanel-sur-Morges. Le loyer prévu était de 2'500 fr. par mois, acompte de chauffage et eau chaude par 100 fr. et place de parc intérieure n° 24 par 50 fr. en sus. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de deux ans, soit du 1^{er} janvier 2007 au 1^{er} janvier 2009, renouvelable aux mêmes conditions pour deux ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins six mois à l'avance pour la prochaine échéance, et ainsi de suite de deux ans en deux ans.

2. Le 27 mai 2011, L._____ et K._____ sont devenues propriétaires, chacune pour une demie, des locaux occupés par K._____Sàrl.

3. Par un avenant au bail à loyer n° 1 signé le 16 novembre 2011, les parties sont convenues que, dès le 1^{er} juin 2011, la locataire disposerait d'une place de parc intérieure supplémentaire, soit la n° 25,

pour un loyer mensuel de 100 fr., le loyer total, places de parc comprises, étant dès lors porté à 2'750 fr. par mois.

Par un avenant au bail à loyer n° 2 signé le 23 avril 2012, les parties sont convenues que, dès le 1^{er} mai 2012, la locataire disposerait de deux places de parc extérieures supplémentaires n° 14 et 15, incluses dans le bail à loyer du 12 octobre 2007. En contrepartie, il était prévu qu'aucune baisse de loyer ne pourrait être demandée par la locataire durant l'année 2012 et que celle-ci acceptait d'établir un nouveau bail à loyer d'ici fin 2012, les autres conditions du contrat de bail du 12 octobre 2007 restant inchangées.

Par un avenant au bail à loyer n° 3 signé le 7 août 2013, les parties sont convenues que, dès le 7 août 2013, la locataire disposerait de deux places de parc extérieures n° 9 et 10, incluses dans le bail à loyer du 12 octobre 2007, en remplacement des places de parc n° 14 et 15 objets de l'avenant au bail à loyer n° 2 du 23 avril 2012.

4. Par courrier recommandé du 5 septembre 2014, les bailleuses, par l'intermédiaire de leur mandataire, ont mis en demeure la locataire de leur verser, dans un délai de trente jours, un montant total de 11'000 fr., correspondant aux loyers des locaux pour les mois de juin à septembre 2014, par 10'400 fr., et aux loyers des places de parc n° 24 et 25 pour les mêmes mois, par respectivement 200 et 400 fr., faute de quoi le contrat de bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO. Cet avis comminatoire a été retiré par la locataire le 10 septembre 2014.

Aucun paiement n'étant intervenu dans le délai imparti, les bailleuses ont signifié à leur locataire, par formule officielle du 22 octobre 2014 adressée sous pli recommandé le même jour, la résiliation du contrat de bail relatif au local commercial et à ses annexes pour le 30 novembre 2014. Cet acte a été notifié à l'intéressée le 24 octobre 2014.

Le 30 octobre 2014, l'Office des poursuites du district de Morges a notifié un commandement de payer à K._____Sàrl sur

réquisition de l'agent d'affaires Pascal Stouder, qui représentait les bailleuses, dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage mobilier [...] pour un montant total de 10'610 fr. 90, plus 54 fr. 60 à titre de frais d'encaissement, mentionnant pour titre de la créance ou cause de l'obligation d'une part la "validation de l'inventaire [...] - loyers échus du 01.06.2014 au 30.09.2014 concernant les locaux commerciaux sis [...], 1122 Romanel-sur-Morges", pour un montant de 10'400 fr. au taux d'intérêt de 8 % dès le 1^{er} août 2014, et d'autre part le "procès-verbal de la prise d'inventaire [...]" pour un montant de 210 fr. 90. K._____Sàrl a fait opposition totale à cet acte, indiquant au pied du commandement de payer "Compensation exigible de 13'357 frs et 4'000 frs Justificatif de charge et décompte non produits depuis 2011".

5. Par requête du 4 décembre 2014 déposée auprès de la Commission de conciliation, les bailleuses ont notamment conclu à ce qu'il soit constaté que le contrat de bail conclu le 12 octobre 2007 ainsi que les trois avenants s'y rapportant ont été valablement résiliés le 22 octobre 2014 pour le 30 novembre 2014 (I), à ce qu'en conséquence, ordre soit donné à K._____Sàrl, ainsi qu'à tout tiers ou sous-locataire occupant les locaux d'évacuer de sa personne et de tous biens les locaux sis [...], à Romanel-sur-Morges, dans un délai que justice fixera (II), à ce qu'à défaut d'exécution, il soit requis les mesures d'exécution nécessaires conformément à l'art. 236 CPC et de ce fait l'exécution directe selon l'art. 337 CPC (III) et enfin à ce que K._____Sàrl soit déboutée de toutes autres conclusions (IV).

L'audience de la Commission de conciliation s'est tenue le 19 février 2015 en présence de K._____, assistée de son mandataire, ainsi que, pour K._____Sàrl, de J._____, associé gérant avec signature individuelle. La conciliation n'ayant pas abouti, une autorisation de procéder a été délivrée aux bailleuses le 25 février 2015.

6. Le 4 mars 2015, les bailleuses ont saisi le Juge de paix du district de Morges d'une requête d'expulsion en la procédure simplifiée, en

concluant notamment, sous suite de frais, à ce qu'il soit constaté que le contrat de bail conclu le 12 octobre 2007 ainsi que les trois avenants s'y rapportant ont été valablement résiliés le 22 octobre 2014 pour le 30 novembre 2014 (I), qu'en conséquence, ordre soit donné à K._____Sàrl, ainsi qu'à tout tiers ou sous-locataire occupant les locaux d'évacuer de sa personne et de tous biens les locaux sis [...], à Romanel-sur-Morges, dans un délai que justice fixera (II), qu'à défaut d'exécution, il soit requis les mesures d'exécution nécessaires conformément à l'art. 236 CPC et de ce fait l'exécution directe selon l'art. 337 CPC (III) et enfin que K._____Sàrl soit déboutée de toutes autres conclusions (IV).

Le 20 mars 2015, K._____Sàrl a saisi le Tribunal des baux d'une action en libération de dette déposée à l'encontre de L._____ et K._____.

Par courrier du 28 avril 2015, K._____Sàrl a requis du Juge de paix qu'il suspende la procédure d'expulsion jusqu'à droit connu sur son action en libération de dette déposée devant le Tribunal des baux.

Le 4 juin 2015, K._____Sàrl s'est prévalu de la compensation, invoquant une créance de 25'494 fr. à l'égard des requérantes, et a conclu au rejet de la requête d'expulsion.

L'audience devant le Juge de paix s'est tenue le 18 juin 2015 en présence du mandataire des bailleuses ainsi que, pour la société locataire, de J._____.

En droit :

1. a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (art. 257d CO). Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-

ci est égale 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. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 43 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1).

b) En l'espèce, les loyers mensuels des locaux et des deux places de parc n° 24 et 25 totalisant 2'750 fr. par mois (2'600 fr. + 50 fr. + 100 fr.), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]). Interjeté dans les trente jours s'agissant d'une procédure simplifiée (art. 243 al. 2 et 311 al. 1 CPC ; JT 2012 III 17), l'appel est recevable.

2. a) L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, Tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2399 p. 435).

b) L'appel peut également être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396 p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2013, n. 1 ad art. 310 CPC).

3. Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie

qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 CPC; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, les pièces nouvelles produites en appel, qui sont toutes antérieures au 18 juin 2015, sont irrecevables, dès lors que l'appelante, si elle avait fait preuve de la diligence requise, aurait pu les produire en première instance.

4. Selon 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, 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 d'un mois (al. 2).

En l'espèce, l'appelante ne conteste pas ne pas avoir réglé l'entier de l'arriéré faisant l'objet de la sommation dans le délai comminatoire, de sorte que les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées.

5. a) A l'appui de ses conclusions, l'appelante se prévaut toutefois de la compensation. Elle soutient qu'elle détiendrait une créance de 25'494 fr. à l'encontre des intimées relative à un défaut de la chose louée. A cet égard, elle prétend en effet que la superficie des locaux loués s'élèverait en réalité à 184,17 m² en lieu et place des 215 m² indiqués sur le bail à loyer. En outre, les intimées auraient supprimé la cuisine et la cafétéria dont les employés de l'appelante avaient la jouissance.

b) Le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008,

p. 316), 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 (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 c. 5.1 ; ATF 119 II 241 c. 6b/bb ; TF 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 c. 2b ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 c. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Lachat, op. cit., p. 315 ; Cour civile du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg, 11 octobre 1996, in Cahiers du bail [CdB] 1997 p. 6), la doctrine précisant que le locataire doit avertir l'autre partie, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation (Lachat, op. cit., p. 315).

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 4C.140/2006 du 14 août 2006 c. 4.1.1 ; TF 4A_549/2010 du 17 février 2011 ; CACI 4 février 2014/62 et les références citées, CdB 2014 p. 52).

c) L'appelante a allégué avoir invoqué la compensation en première instance à concurrence de 13'357 fr. le 17 septembre 2014 au bas d'un commandement de payer n° 7176977 notifié par les intimées. Elle n'a toutefois pas produit ce commandement de payer devant le Juge de paix et cette pièce est irrecevable au stade de l'appel, comme on l'a vu sous c. 3 *supra*. Quoi qu'il en soit, à supposer que ce commandement de payer soit recevable, il n'indique pas quelle est la créance déduite en poursuite, référence étant faite à une annexe non produite. Il n'est donc pas établi que la compensation ait été opposée à la créance ayant fait l'objet de la sommation.

Au contraire, les loyers de juin à septembre 2014, qui ont fondé la résiliation du bail du 5 septembre 2014, ont fait l'objet d'un commandement de payer n° 7227000 notifié le 30 octobre 2014. L'appelante y a fait opposition en invoquant la compensation à hauteur de "13'357 fr. + 4'000 francs". Cette compensation a néanmoins été

invoquée tardivement, le délai comminatoire étant venu à échéance le 10 octobre 2014.

Ainsi, il n'est pas non plus établi, à la lumière du commandement de payer susmentionné, que la compensation ait été invoquée à temps contre la créance de loyer litigieuse. Cela scelle le sort de l'appel. A supposer que la compensation ait été invoquée en temps utile, l'appel devrait de toute manière être rejeté pour les raisons qui suivent.

6. a) 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-créeance, et partant instruire sur ce point. Cela étant, il y a lieu de tenir compte des spécificités de la cause. La loi prévoit que si le paiement du loyer n'intervient pas durant le délai de grâce, le congé peut être donné avec un délai de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d CO); une prolongation de bail est exclue (art. 272a al. 1 let. a CO). Cette réglementation légale signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard. L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créeance 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; cette volonté découle des règles de droit matériel évoquées ci-dessus. Invoquer la compensation avec une contre-créeance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-créeance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai. Si une procédure relative à la contre-créeance 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 c. 5.2, SJ 2015 I 1).

Le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir tout ou partie du loyer échu; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une lex specialis par rapport à l'art. 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer, ce qui a même conduit une fois la Cour de céans à exclure la possibilité d'opposer en compensation une créance fondée sur les défauts de la chose louée (TF 4A_47/2008 du 26 janvier 2009 c. 4.2.3 in RtiD 2009 II 681). Si le locataire passe outre, il peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignait et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls, le locataire ne pouvant se libérer qu'en compensant avec une "créance certaine" (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 c. 5.2 SJ 2015 I 1).

b) En l'espèce, la créance que l'appelante invoque en compensation n'apparaît pas certaine. En effet, les pièces produites à cet égard en première instance ne permettent pas d'établir de manière indubitable les défauts invoqués. Il en va d'ailleurs de même des pièces produites en appel, qui sont, on le rappellera, irrecevables. Au surplus, l'action en libération de dette déposée par l'appelante devant le Tribunal des baux ne l'a été qu'en mars 2015, de sorte qu'une décision définitive n'est en tous cas pas imminente et qu'il ne saurait ainsi être question de suspendre la présente procédure jusqu'à droit connu sur l'action susmentionnée.

7. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif dévolu à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 710 fr. (art. 62 al. 3 [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimées n'ayant pas été invitées à se déterminer.

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 710 fr. (sept cent dix francs), sont mis à la charge de l'appelante K. _____ Sàrl.
- IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Morges pour qu'il fixe à K. _____ Sàrl, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis [...], à Romanel-sur-Morges.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 19 août 2015

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. J. _____ (pour K. _____ Sàrl),
- M. Pascal Stouder (pour L. _____ et K. _____).

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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge de paix du district de Morges.

La greffière :