

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 4 juillet 2017

---

Composition : M. A B R E C H T, président  
Mmes Merkli et Giroud Walther, juges  
Greffière : Mme Juillerat Riedi

\* \* \* \* \*

**Art. 257d CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **W.**\_\_\_\_\_, à Clarens, défendeur, contre l'ordonnance rendue le 8 mars 2017 par le Juge de paix dans la cause divisant l'appelant d'avec **V.**\_\_\_\_\_, à Montreux, demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 8 mars 2017, la Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut a ordonné à W.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres, pour le samedi 15 avril 2017 à midi, les locaux occupés dans les immeubles sis Rue [...], 1815 Clarens (appartement de 3 pièces au rez inférieur, place de parc extérieure n° 12 et cave à titre de dépendance) et [...], 1815 Clarens (locaux-bureaux, au rez, bureau et réduit) et [...], 1815 Clarens (locaux-bureaux, au rez, 4 bureaux, cuisine et salle de bain-WC + 2 places de parc extérieures n° 16 et 17) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était 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 (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 800 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence la partie locataire rembourserait à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 800 fr. et lui verserait la somme de 3'000 fr. à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré que le bailleur avait respecté la procédure prévue par l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) pour résilier les baux de son locataire en demeure dans le paiement des loyers, que les montants invoqués en compensation par le locataire n'avaient pas fait l'objet d'une consignation et ne résultaient d'aucune reconnaissance de dette, de sorte qu'ils n'étaient pas exigibles au moment de la mise en demeure ou de la résiliation des baux. Au demeurant, cette compensation pour des dégâts et infiltrations d'eau était de toute manière invoquée à tort, puisque le locataire n'avait jamais établi ni transmis la liste des dégâts prétendument subis, alors que le

bailleur avait quant à lui pris des dispositions à cet égard en faisant intervenir des tiers (SIGE-Service Intercommunal de Gestion des Eaux, entreprises diverses et [...]). Le premier juge a encore retenu que le locataire avait tenté en vain d'invoquer le renouvellement tacite de la convention passée par les parties le 9 septembre 2014 portant sur des travaux antérieurs à cette date, qui ne ressortait d'aucune pièce et qui était contesté par la partie adverse. Sur la base de ces éléments, le premier juge en a conclu que le congé était valable - cela même si le locataire avait contesté la résiliation en temps utile devant la Commission de conciliation - et constituait un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

**B.** Par acte du 20 mars 2017, W.\_\_\_\_\_ a interjeté un appel contre l'ordonnance précitée, en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que celle-ci soit réformée en ce sens que la requête d'expulsion soit rejetée.

Dans sa réponse du 28 juin 2017, V.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel dans la mesure de sa recevabilité et à la confirmation de l'ordonnance.

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

**1. a)** Par contrat de bail à loyer du 8 février 2013, V.\_\_\_\_\_ a remis en location à W.\_\_\_\_\_ un appartement de trois pièces au rez inférieur et une place de parc n° 12 dans l'immeuble sis Rue [...], à [...]. Conclu pour une durée initiale courant du 1<sup>er</sup> mars 2013 au 31 mars 2018, le bail devait se renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins une année avant la prochaine échéance. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 3'200 fr. par mois plus 150 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires.

**b)** Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du même jour, V.\_\_\_\_\_ a remis en location à W.\_\_\_\_\_ des locaux-bureaux

comprenant 4 bureaux, cuisine et salle de bain-WC plus deux places de parc extérieures n<sup>os</sup> 16 et 17 dans l'immeuble sis Rue [...], à [...] (ci-après : « les locaux-bureaux »). Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> mars 2013 au 31 mars 2023, le bail devait se renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins une année avant l'échéance. Le loyer, indexé et payable par mois d'avance, a été fixé à 2'100 fr. plus 160 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. Un intérêt de 7 % l'an était prévu pour toute prestation échue découlant du bail.

Par convention conclue le même jour, les parties ont prévu notamment que V. \_\_\_\_\_ s'engageait à prendre à sa charge les travaux suivants relatifs aux locaux objets du bail susmentionné :

- « - Assainissement de l'humidité des murs arrière des bureaux et des vides sanitaires côté [...]
- Ventilation naturelle et mécanique à l'intérieur des locaux
- Drainage des eaux stagnantes à l'arrière des murs côté [...]
- Pose de 5 stores et tous travaux y relatifs
- Eclairage de tous les locaux, sauf les WC et la cuisine
- Pose d'une sonnette
- Pose d'une boîte aux lettres ».

**c)** Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 11 juillet 2013, V. \_\_\_\_\_ a remis en location à W. \_\_\_\_\_ un bureau et un réduit au rez-de-chaussée de l'immeuble sis ...]Rue [...], à ...][...] (ci-après : « le bureau »). Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> août 2013 au 31 août 2023, le bail devait se renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins une année avant l'échéance. Le loyer, indexé et payable par mois d'avance, a été fixé à 900 fr. par mois, plus 50 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. Un intérêt de 7 % l'an était prévu pour toute prestation échue découlant du bail.

**d)** Par convention du 11 juillet 2013, remplaçant celle du 8 février 2013, les parties ont notamment prévu que V. \_\_\_\_\_ s'engageait

à prendre à sa charge les travaux suivants relatifs aux locaux commerciaux susmentionnés :

- «- Assainissement de l'humidité des murs arrières des bureaux et des vides sanitaires côté Rue [...]
- Ventilation naturelle et mécanique à l'intérieur des locaux
- Drainage des eaux stagnantes à l'arrière des murs côté [...]
- Pose de 8 stores et tous travaux y relatifs
- Eclairage de tous les locaux, sauf les WC et la cuisine
- Pose d'une sonnette
- Etanchéité des fenêtres, tapis antisalissure entrée [...]- Evacuation de la terre à l'arrière des locaux [...]
- Mur, façade côté lac, sol, plafond du bureau et réduit incluant l'isolation et la porte d'entrée et cylindres du local [...] [...], les factures payées par M. W. \_\_\_\_\_ à ce jour et suivantes relatives aux travaux susmentionnés seront déduites des loyers mensuels. »

**e)** W. \_\_\_\_\_ louait également à V. \_\_\_\_\_, jusqu'au 31 mars 2015, un appartement de sept pièces à la Rue [...] à [...] pour un loyer mensuel de 5'050 fr., qui ne fait pas l'objet de la présente procédure.

**f)** Par convention du 9 septembre 2014, les parties ont notamment prévu que le loyer net des « locaux-bureaux » était ramené à 2'000 fr. et que V. \_\_\_\_\_ s'engageait, sous chiffre 2A, à prendre à sa charge notamment l'installation d'un point lumineux au centre de chaque local, sauf les WC et la cuisine, la pose d'un tapis antisalissure, ainsi que des travaux de peinture de la cage d'escalier à l'entrée de celui-ci. La convention contenait en outre la clause suivante :

« 3. Il est convenu entre les parties que le montant de la transaction vaut solde de tout compte, hormis les travaux mentionnés sous le point 2A. Une compensation de 9 loyers net d'un montant de Frs 45'450.- relative au bail de la [...] est accordée à M. W. \_\_\_\_\_ pour les travaux qu'il a payés à ce jour. Le paiement des loyers de la [...] reprendra au 1<sup>er</sup> novembre 2014 pour le loyer du mois de novembre 2014. »

**2.** Par courriers recommandés du 10 juin 2016, la partie bailleuse a réclamé à la partie locataire le paiement des loyers suivants, avec la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, les baux seraient résiliés :

- 15'750 fr. représentant les loyers de l'appartement de 3 pièces au rez inférieur selon bail n° 0495.200.040.16, dont 750 fr. de charges, dus pour la période du 1<sup>er</sup> février 2016 au 30 juin 2016 ;
- 4'750 fr. représentant les loyers du bureau du rez-de-chaussée selon bail n° 0495.310.020.18, dont 250 fr. de charges, dus pour la période du 1<sup>er</sup> février 2016 au 30 juin 2016 ;
- 10'800 fr. représentant les loyers des locaux-bureaux au rez selon bail n° 0495.310.040.14, dont 800 fr. de charges, dus pour la période du 1<sup>er</sup> février 2016 au 30 juin 2016.

Par courrier adressé le 11 juillet 2016 à la gérance D. \_\_\_\_\_ SA, W. \_\_\_\_\_ a contesté les avis comminatoires précités, récapitulant les circonstances ayant causé les inondations de son atelier les 16 octobre et 15 décembre 2015, faisant valoir qu'il avait payé diverses factures, fourni du matériel et participé avec son fils aîné aux travaux de récupération, d'évacuation et de remise en état des locaux en relation avec ces sinistres et proposant en conséquence de compenser, comme cela avait déjà été fait auparavant, ses créances en relation avec ces sinistres et les loyers de l'ensemble des locaux de février à décembre 2016, par 68'860 francs.

Faute de paiement dans le délai comminatoire de 30 jours, la partie bailleuse a signifié à la partie locataire, par avis du 14 octobre 2016, la résiliation des baux n° 0495.200.040.16, n° 0495.310.020.18, n° 0495.310.040.14 pour le 30 novembre 2016.

**3.** Par requête déposée le 15 novembre 2016 auprès de la Commission de conciliation préfectorale du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut, W. \_\_\_\_\_ a conclu à la nullité, subsidiairement à l'annulation des résiliations de bail pour les objets en question, subsidiairement à la prolongation de ces baux pour une durée respective de quatre et de six

ans et, plus subsidiairement, au paiement par le poursuivant de la somme de 100'000 francs.

**4.** Par acte du 8 décembre 2016, V.\_\_\_\_\_, a requis l'expulsion de W.\_\_\_\_\_ des locaux occupés dans les immeubles sis Rue [...] à [...] (appartement de 3 pièces au rez inférieur et place de parc n° 12), Rue [...] à [...] (Locaux-bureaux (petit) et réduit au rez-de-chaussée) et Rue [...] à [...] (Locaux-bureaux (grand) et 2 places de parc n<sup>os</sup> 16 et 17).

Les parties se sont toutes deux présentées à l'audience du 31 janvier 2017, la partie bailleresse étant représentée par Jean-Marc Schlaeppli, agent d'affaires breveté.

W.\_\_\_\_\_ s'est déterminé sur la requête d'expulsion les 10 et 31 janvier 2017. Il a fait valoir que son bailleur n'avait toujours pas mis en œuvre les travaux promis dans la convention du 9 septembre 2014, que depuis de nombreuses années, de graves infiltrations d'eau pénétraient dans les locaux à tel point qu'il était insalubre d'y travailler, qu'il avait ainsi quitté les lieux depuis le début de l'année 2015 et que, pour ce motif, il n'en payait plus le loyer. A ces déterminations était joint un bordereau de vingt-deux pièces, légendées comme il suit :

- « 3 photographies des dégâts d'eau dans les caves de la [...] » (pièce 51) ;
- « 2 photographies de l'état des murs dans les caves de la [...] » (pièce 52) ;
- « 4 photographies relatives aux fuites dans le faux plafond des locaux-bureaux [...] » (pièce 53) ;
- « 5 photographies relatives aux travaux d'évacuation du 3 janvier 2017 » (pièce 54) ;

- « 1 photographie de la déshumidification des locaux-bureaux [...] » (pièce 55) ;
- « 6 photographies des moisissures et champignons dans tous les locaux-bureaux [...] » (pièce 56) ;
- « 1 photographie d'une porte détruite par l'humidité du sol » (pièce 57) ;
- « 4 photographies relatives aux problèmes électriques » (pièce 58) ;
- « 1 photographie du sol des locaux-bureaux impraticables [...] » (pièce 61).

V.\_\_\_\_\_ a déposé des déterminations le 31 janvier 2017.

**5. a)** Le 17 octobre 2016, à la réquisition de V.\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut a notifié à W.\_\_\_\_\_ un commandement de payer la somme de 28'350 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2016, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« Loyers bruts échus, (Fr. 3'150.00 par mois) impayés pour la période du 01.02 au 31.10. 2016, payables par mois d'avance, selon bail à loyer, notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail et convention du 08.02.2013, concernant appartement de 3 pièces au rez inf. de l'immeuble [...] à [...] et place de parc ext. N° 12. »

**b)** Le 8 novembre 2016, à la réquisition de V.\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a notifié à W.\_\_\_\_\_, deux commandements de payer pour les sommes suivantes :

- 21'600 fr. avec intérêt à 7 % dès le 15 juin 2016 et 118 fr. 20 sans intérêt, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« 1. Loyers bruts échus (Fr. 2160.00 par mois) impayés pour la période du 1.2 au 30.11.2016, payables par mois d'avance, selon bail à loyer signé le 8.2.2013 et convention du 11.7.2013, concernant locaux commerciaux comprenant 4 bureaux cuisine et salle de bain-WC au rez de l'immeuble ...][...], à ...][...], et 2 places de parc extérieures n<sup>os</sup> 16 et 17. La date de départ des intérêts est une échéance moyenne.

2. Frais inventaire pour sauvegarde des droits de rétention n<sup>o</sup> [...] du 2.11.2016 ».

- 9'500 fr. avec intérêt à 7 % dès le 15 juin 2016 et 105 fr. 70 sans intérêt, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation ce qui suit :

« 1. Loyers bruts échus (Fr. 9500 [recte ; 950] fr. par mois) impayés pour la période de 1.2 au 30.11.2016, payables par mois d'avance, selon bail à loyer signé le 11.7.2013 et convention du 11.7.2013, concernant locaux commerciaux comprenant bureau et réduit au rez de l'immeuble [...], à [...]. La date de départ des intérêts est une échéance moyenne.

2. Frais inventaire pour sauvegarde des droits de rétention n<sup>o</sup> [...] du 2.11.2016 ».

**c)** W.\_\_\_\_\_ a formé opposition totale aux trois commandements de payer précités.

**d)** Par prononcés du 24 janvier 2017, dont les motifs ont été adressés aux parties le 9 février 2017, le Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut a rejeté les requêtes de mainlevée provisoire déposées par V.\_\_\_\_\_ s'agissant des deux baux commerciaux et a admis la requête concernant le bail d'habitation.

**e)** Les parties ont toutes deux interjetés recours, V.\_\_\_\_\_ contre le refus de ses deux requêtes de mainlevée provisoire concernant les deux baux commerciaux et W.\_\_\_\_\_ contre l'octroi de la mainlevée provisoire concernant le bail d'habitation.

La Présidente de la Cour des poursuites et faillites a accordé d'office l'effet suspensif au recours déposé par W.\_\_\_\_\_.

**f)** Par arrêt du 25 mai 2017, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal a confirmé, sur le fond, la décision prononçant la mainlevée provisoire de l'opposition concernant le bail d'habitation, considérant ce qui suit (CPF 25 mai 2017/94) :

« **c) aa)** En l'espèce, le recourant oppose en compensation la baisse du taux hypothécaire de 3,25 % lors de la signature du bail de l'appartement de sept pièces qu'il a loué à l'intimé à 2 % le 11 septembre 2014 :

Selon l'art. 270a al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), en cours de bail, le locataire peut contester le montant de loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais.

Le locataire doit adresser par écrit sa demande de diminution au bailleur, qui a un délai de trente jours pour se déterminer. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans un délai de trente jours (art. 270a al. 2 CO).

Il ressort de cette disposition qu'une baisse de loyer prétendument abusif est subordonnée à une demande du locataire et prend effet à la prochaine échéance du bail. Or, le recourant n'a pas démontré avoir déposé une demande de baisse de loyer pour l'appartement de sept pièces qu'il louait à l'intimé, ni avoir consenti à la baisse de loyer proposée par l'intimé le 11 septembre 2014, ni avoir saisi la commission de conciliation après cette proposition. Aucune créance découlant de la baisse du taux hypothécaire n'est en conséquence née, de sorte que ce moyen du recourant doit être rejeté.

**bb)** Le recourant oppose en compensation les dommages-intérêts consistant, selon lui, en 850 heures de travail fournies par son fils et lui-même à la suite des dégâts d'eau survenus le 16 octobre et 15 décembre 2015 dans les locaux sis rue [...]. Il fait valoir qu'il ne pouvait pas attendre la remise en état de ces locaux par l'intimé, qui n'avait pas à ce jour effectué les travaux qu'il s'était engagé à faire.

Selon la doctrine et la jurisprudence, le dommage se définit en général comme une diminution involontaire du patrimoine du lésé qui peut consister en une perte éprouvée ou un gain manqué (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 ; Werro, Commentaire romand, 2<sup>e</sup> éd., n. 7 ad art. 41 CO). On comprend ainsi le dommage comme la différence entre le montant du patrimoine du lésé après l'évènement dommageable et le montant que ce patrimoine aurait atteint si l'évènement dommageable ne s'était pas produit (ATF 132 III 186 consid. 8.1 ; Werro, loc. cit. et références). La perte éprouvée consiste dans la diminution de la fortune nette, due soit à une diminution de l'actif, soit à une augmentation du passif (Werro, op. cit. n. 12 ad art. 41 CO). Le gain manqué consiste dans la non-augmentation de la fortune nette. Il peut provenir d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 116 II 441 consid. 3a/aa ; Werro, loc. cit. et références).

En l'espèce, le recourant n'établit aucune perte éprouvée ou gain manqué au sens des considérations qui précède [recte : précèdent] de sorte qu'il ne rend vraisemblable aucun dommage justifiant les dommages-intérêts invoqués en compensation. A tout le moins doit-on considérer avec le premier juge que l'intéressé n'établit pas, même au niveau requis de la vraisemblance, la quotité de la créance qu'il entend opposer en compensation.

**cc)** Le recourant fait valoir qu'il « se pourrait » que l'intimé « facture aux autres locataires et encaisse des frais d'électricité, alors qu'ils sont payés par mes soins », savoir qu'il aurait payé des frais d'électricité communs. Toutefois, il ne rend pas vraisemblable ces allégations, ni le montant de créance opposée en compensation à ce titre.

**dd)** Le recourant fait valoir qu'il a remis à neuf l'installation de chauffage de l'immeuble et des deux immeubles adjacents. Le premier juge a considéré que la photographie produite n'était pas suffisante pour rendre vraisemblable une créance. Cette appréciation peut être confirmée. La lettre du recourant du 8 juillet 2016 (pièce 11), l'offre non signée par le recourant du 4 janvier 2014 (pièce 31) et les photographies de tuyaux (pièce 50), invoquées par les recourant ne suffisent pas davantage à rendre vraisemblable un accord des parties sur la prise en charge de ces frais, ni que le recourant les aurait assumés. »

**g)** Par arrêts du même jour, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal a confirmé la décision refusant la mainlevée provisoire de l'opposition concernant le bail des deux locaux commerciaux sis à la Rue [...], considérant ce qui suit (CPF25 mai 2017/119 et 25 mai 2017/120) :

« **d)** En l'espèce, le premier juge, après avoir exposé les griefs de l'intimé (graves infiltrations d'eau depuis des années, locaux quittés depuis 2015, nouvelles inondations les 12 février 2016 et 1<sup>er</sup> janvier 2017) retient qu'il « est rendu vraisemblable » sur le vu des photographies et de l'inventaire produit (qui indique que les locaux sont vides) « que les locaux commerciaux sont affectés de défauts ». Or le recourant ne remet nullement en cause cette appréciation. Se fondant uniquement sur une argumentation juridique tendant à démontrer qu'un moyen tiré de la compensation ne saurait être retenu, il ne remet nullement en cause, dans son recours, la vraisemblance de l'existence de défauts de la chose louée, ni le caractère probant des éléments retenus à cet égard par le premier juge. Il ne soutient pas davantage que le prononcé serait entaché d'une constatation manifestement inexacte des faits au sens de l'art. 320 let. b CPC. Cela étant, et en l'absence de tout élément qui permettrait de retenir une telle constatation inexacte, il n'y a aucune raison de s'écarter de l'appréciation du premier juge, qui a tenu les défauts pour vraisemblables. Le fait que l'intimé n'ait pas consigné le loyer ni saisi la commission de consignation du litige relatif aux défauts, est, comme on l'a vu, sans incidence. »

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer (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.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A\_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52 consid. 1 a).

Au vu du montant des loyers – même dans l'hypothèse où ils devraient être pris individuellement –, la valeur litigieuse est en l'espèce

supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**1.2** L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable.

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

**2.2** L'appelant a produit, à l'appui de son appel, les deux prononcés en matière de poursuites du Juge de paix du 24 janvier 2017 (cf. supra, ch. 5/d des faits) et les arrêts de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal des 30 juin 2017

L'art. 151 CPC prévoit que les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés.

En l'espèce, les pièces produites peuvent être considérées comme notoirement connues de la Cour de céans, puisqu'elles concernent deux affaires opposant les mêmes parties et jugées par une autre cour du même tribunal (cf. à cet égard, Schweizer, CPC commenté, Bâle 2011, n° 6 ad art. 151 CPC).

## **3.**

**3.1** Les parties peuvent modifier d'un commun accord leur contrat quant au paiement du loyer et, notamment, le suspendre intégralement (par exemple jusqu'à élimination des défauts). En l'absence de nouvel accord avec le locataire concernant les modalités de paiement, respectivement de dénonciation de ce précédent accord, la condition résolutoire (soit l'élimination des défauts, qui aura pour effet de lever la suspension du devoir de payer le loyer) déploie toujours ses effets, de sorte que le locataire ne se trouve pas en demeure (TF 4A\_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1 et 3.2).

La règle de l'art. 257c CO, relative à l'échéance du loyer, est dispositive et le contrat peut valablement y déroger. Même si les parties ont convenu d'un terme de paiement dans le contrat de bail, il faut prendre en compte les modalités pratiques adoptées jusqu'alors ; lorsque le locataire s'est acquitté pendant une longue période et sans protestation du bailleur de son loyer pour telle ou telle échéance, c'est cette échéance qui doit être retenue, malgré une disposition contraire du bail (CACI 26 septembre 2016, qui nie le cas clair au sens de l'art. 257 CPC, dès lors que les parties avaient, dès le début de leur relation contractuelle, tacitement adopté des modalités de paiement autorisant celui-ci à intervenir largement au-delà de la fin du mois pour lequel il était dû, de sorte que l'échéance des loyers dus par les locataires était peu claire).

**3.2** 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 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 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).

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 (TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1; ATF 119 II 241 consid. 6b/bb; TF 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 consid. 2b, in SJ 2000 I 78; 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 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1; TF 4A\_549/2010 du 17 février 2011; CACI 4 février 2014/62 et réf., CdB 2014 p. 52).

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 (TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1; ATF 136 III 624 consid. 4.2.3).

Dès lors que le congé a été contesté devant la commission de conciliation, l'autorité appelée à statuer sur la validité du congé pour non-paiement du loyer dans le cadre d'une requête d'expulsion doit instruire et statuer sur la créance invoquée en compensation par le locataire afin de déterminer si cette créance éteint la dette de loyer, auquel cas le congé n'est pas valable et, par conséquent, l'expulsion n'est pas fondée. Cette obligation d'instruire et de statuer sur la créance invoquée en compensation s'impose au juge de l'expulsion, sauf lorsque la créance invoquée fait déjà l'objet d'un procès en cours. Dans un tel cas, le juge de

l'expulsion doit surseoir à statuer (CREC 110 avril 2008/166; CREC 117 mai 2011/177). Cette jurisprudence ne se laisse toutefois pas transposer sans autres à la procédure d'expulsion en cas clair. Si la compensation n'est pas d'emblée dépourvue de vraisemblance, la requête en cas clair sera en principe irrecevable.

**3.3** 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 vérifiée (al. 3).

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. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. En outre, le cas n'est pas clair et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir lorsque la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 et les réf. citées ; TF 4A\_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6).

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 (ATF 138 III 728 consid. 3.3 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, 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 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A\_343/2004 du 17 décembre 2014 consid. 3.2 et les réf.).

Il n'appartient pas au juge, saisi d'une requête en cas clair, d'instruire et de faire un tri entre les faits allégués pour déterminer ce qui doit être admis ou rejeté, les conclusions devant en effet pouvoir être admises dans leur intégralité, sous peine d'irrecevabilité (TF 4A\_343/2014 du 17 décembre 2014 consid. 3.3, destiné à la publication; TF 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.3, SJ 2014 I p. 27). Ainsi lorsqu'un bailleur dépose une seule requête en cas clair tendant à l'expulsion du locataire tant de l'appartement que d'un local commercial et que le cas n'est pas clair concernant l'un des deux objets, la requête doit être déclarée irrecevable dans son entier (CACI 20 avril 2015/182).

#### **4.**

**4.1** En l'espèce, W.\_\_\_\_\_ a invoqué la compensation dans le délai comminatoire, de sorte qu'elle l'a été en temps utile.

En ce qui concerne les deux baux commerciaux, il y a lieu d'admettre, comme l'a retenu la Cour de poursuites et faillites du Tribunal cantonal - qui s'est fondée sur les pièces également produites par W.\_\_\_\_\_ dans la procédure d'expulsion -, que les défauts de la chose louée et, partant, la compensation invoquée sont vraisemblables. Les relations contractuelles des parties sont relativement complexes et l'ensemble des documents produits par le recourant permettent

d'admettre la vraisemblance de la créance, sans que l'on puisse se limiter, comme le fait l'ordonnance attaquée, à retenir que le locataire n'avait ni établi ni transmis les listes de dégâts, contrairement au bailleur qui avait pris des dispositions pour réparer les dégâts d'eau, ces éléments, à eux seuls, n'excluant pas une éventuelle créance pour les dommages subis. Le fait que W. \_\_\_\_\_ n'ait pas consigné le loyer n'est pas déterminant non plus.

S'agissant de l'état de fait, la motivation de l'ordonnance contestée laisse aussi subsister un flou quant à la portée de la convention passée entre les parties en date du 9 septembre 2014, de sorte que l'on ne saurait retenir que l'état de fait n'est pas litigieux en l'espèce, au sens de l'art. 257 al. 1 let. a CPC.

En conclusion, il n'y a pas lieu d'admettre que la situation juridique est claire au sens de l'art. 257 al. 1 let. b CPC. La requête de cas clair aurait ainsi dû être déclarée irrecevable s'agissant des locaux commerciaux.

**4.2** En ce qui concerne le bail d'habitation, l'appelant se prévaut de l'effet suspensif octroyé à son recours par la Présidente de la Cour des poursuites et faillites s'agissant de la mainlevée provisoire prononcée par le Juge de paix. Cet argument est toutefois sans fondement, puisque la Cour a, dans l'intervalle, rejeté le recours de W. \_\_\_\_\_, considérant que celui-ci ne rendait vraisemblable aucun dommage justifiant les dommages-intérêts invoqués en compensation. A la lumière de l'arrêt de la Cour des poursuites et faillites, on ne saurait retenir que la compensation n'était pas d'emblée dépourvue de vraisemblance et que la requête en cas clair aurait dû en principe être déclarée irrecevable. Toutefois, lorsqu'un bailleur dépose une seule requête en cas clair tendant à l'expulsion du locataire tant de l'appartement que d'un local commercial et que le cas n'est pas clair concernant l'un des deux objets, la requête doit être déclarée irrecevable dans son entier (cf. supra consid. 3.3 in fine). Partant, la requête en cas clair est également irrecevable du bail d'habitation en question.

**5.** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis en ce sens que la requête en cas clair doit être déclarée irrecevable.

Les frais judiciaires de première instance seront ainsi mis à la charge de la partie bailleresse.

Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 708 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimé V.\_\_\_\_\_, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I.** L'appel est admis.
- II.** Il est statué à nouveau comme il suit :
  - I.** La requête en cas clair est irrecevable.
  - II.** Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de la partie bailleresse V.\_\_\_\_\_ et sont compensés avec l'avance de frais fournie par celle-ci ;
  - III.** Il n'est pas alloué de dépens de première instance.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 708 fr. (sept cent huit francs), sont mis à la charge de l'intimé V.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'intimé V.\_\_\_\_\_ versera à l'appelant W.\_\_\_\_\_ la somme de 708 fr. (sept cent huit francs) à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 6 juillet 2017, est notifié en expédition complète à :

- M. W. \_\_\_\_\_
- M. Jean-Marc Schlaeppli, aab (pour V. \_\_\_\_\_)  
et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :
- Mme la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut.

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).

La greffière :