

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 7 décembre 2018

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Crittin Dayen et M. Perrot, juges
Greffier : M. Clerc

Art. 222, 248 let. b, 257 CPC ; 120 al. 2, 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **J.**_____, à Nyon, requérante, contre l'ordonnance rendue le 13 avril 2018 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelante d'avec **Z.**_____, à [...], intimé, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 13 avril 2018, envoyée pour notification le 25 avril 2018, la Juge de paix du district de Nyon (ci-après : le premier juge ou la juge de paix) a déclaré irrecevable la requête en cas clair déposée le 13 novembre 2017 par J._____ contre Z._____ (I), a mis les frais de la décision, par 300 fr., à la charge de la requérante (II), a astreint la requérante à verser à l'intimé un montant de 600 fr. à titre de dépens (III), a rayé la cause du rôle (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, statuant sur une requête en cas clair visant à l'expulsion d'Z._____ de la villa sise au D._____ à la suite de la résiliation qui lui avait été notifiée le 29 août 2017 pour le 31 octobre 2017 pour défaut de paiement du loyer du mois de juillet 2017, le premier juge a retenu que l'intimé alléguait avoir versé des loyers en trop dans la mesure où il s'était constamment acquitté d'un loyer de 4'275 fr. entre le 1^{er} février 2014 et le 30 juin 2017, montant qui ne tenait pas compte des différentes réductions de loyers accordées par les jugements du Tribunal des baux des 25 juillet 2013 et 3 février 2015, de sorte que le loyer réclamé aurait en réalité d'ores et déjà payé par compensation. La juge de paix a estimé qu'à la lecture des pièces produites, il n'était pas possible de déterminer si l'intimé s'était effectivement acquitté de parts de loyers en trop qui correspondraient au montant du loyer du mois de juillet 2017, les loyers ayant été consignés sur un même compte. Le premier juge a ainsi considéré que la résolution des questions supposait une administration complexe des preuves et qu'on ne pouvait pas considérer que les objections soulevées par l'intimé apparaissaient d'emblée vouées à l'échec et pouvaient être écartées immédiatement, l'état de fait ne pouvant pas être immédiatement prouvé et la multiplicité des causes divisant les parties actuellement pendantes confirmant la complexité de l'administration des preuves, de sorte que les conditions d'application de la procédure sommaire des cas clairs n'était pas réalisées.

B. Par acte du 7 mai 2018, J._____ a interjeté appel contre l'ordonnance précitée, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête en cas clair déposée le 13 novembre 2017 soit admise et que le congé notifié par la bailleresse à Z._____ le 29 août 2017 pour le 31 octobre 2017 soit reconnu valable, et à ce qu'en conséquence, ordre soit donné au locataire de libérer de tout bien et de toute personne la villa sise D._____ et de remettre les clés de la villa à l'appelante sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP.

Par réponse du 11 juin 2018, Z._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

1. L'intimé Z._____ et la requérante J._____, représentée par la gérance H._____, ont signé les 18 et 22 décembre 2009 un contrat de bail portant sur la villa sise D._____, pour un loyer mensuel net initial de 4'800 francs. Conclu initialement du 12 janvier 2010 au 31 janvier 2011, le bail se renouvelait ensuite d'année en année, sauf résiliation signifiée quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance.

Selon la proposition de jugement rendue le 7 janvier 2014 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon, le loyer mensuel net a été diminué à 4'275 fr. à partir du 1^{er} février 2014.

2. a) L'intimé a ouvert action contre la bailleresse le 6 juillet 2012 pour se plaindre de nombreux prétendus défauts affectant la villa louée.

Par jugement du 25 juillet 2013, le Tribunal des baux a ordonné à J._____ de remédier à plusieurs défauts constatés, a dit que celle-ci était la débitrice d'Z._____ de la somme de 8'554 fr. 80 à titre de réduction de loyer au 30 juin 2013, a dit qu'à compter du 1^{er} juillet 2013 et

jusqu'à complète élimination des défauts constatés, le loyer mensuel net serait réduit de 2 % pour les défauts constatés sur l'aire de stationnement, de 3 % pour les défauts constatés sur le portail d'accès au jardin, de 2 % pour les défauts constatés sur certaines dalles de la terrasse et de 2 % pour les problèmes de réception de signal constatés sur la télévision, et a dit que les loyers consignés seraient libérés à concurrence de 8'554 fr. 80 en faveur d'Z._____, le solde étant libéré en faveur de J._____.

Par arrêt du 6 juin 2014, la Cour d'appel civile a réformé le jugement du Tribunal des baux du 25 juillet 2013 en ce sens que J._____ était la débitrice d'Z._____ d'un montant de 5'083 fr. à titre de réduction de loyer jusqu'au 30 juin 2013 et que les loyers consignés seraient libérés à concurrence de 5'083 fr. en faveur d'Z._____, le solde étant libéré en faveur de J._____. Le jugement de première instance a été confirmé pour le surplus.

b) Le 20 juin 2014, Z._____ a saisi le Tribunal des baux d'une nouvelle demande tendant en substance à ce que J._____ doive remédier à plusieurs prétendus défauts affectant la villa, à la réduction et à la consignation du loyer dans l'intervalle.

Par jugement du 3 février 2015, le Tribunal des baux a en particulier donné ordre à J._____ de faire exécuter, dans un délai de trois mois dès jugement exécutoire, une série de travaux sur la villa litigieuse, l'a reconnue débitrice d'Z._____ d'un montant de 6'780 fr. à titre de réduction de loyer du 1^{er} juillet 2013 au 30 septembre 2014, a dit que les loyers consignés par Z._____ seraient libérés à concurrence de la réduction de loyer octroyée sous le chiffre précédent, soit 6'780 fr. en faveur d'Z._____ et le solde en faveur de J._____.

c) Il ressort du relevé du compte de consignation des loyers de la villa que, pour les mois de mars à décembre 2014, l'intimé s'est régulièrement acquitté d'un montant mensuel de 4'275 francs. En outre, le 1^{er} octobre 2014, un montant total de 96'970 fr. 30 a été déconsigné, laissant un solde de 29'925 fr. sur le compte.

3. a) Par courriers recommandés du 27 octobre 2014, H. _____ a notifié à l'intimé et à son épouse deux résiliations de bail, l'une pour le 30 novembre 2014 et l'autre pour le 1^{er} avril 2015.

b) Par courrier du 27 janvier 2015, l'intimé a indiqué à la requérante que, pour les mois de juillet 2013 à février 2015, il avait versé par erreur le montant total du loyer sans procéder à la réduction totale de 9% prévue par l'arrêt rendu le 6 juin 2014 par la Cour d'appel civile. Il a ainsi réclamé le remboursement d'un montant de 8'025 fr. 75.

Sur requête de l'intimé, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié le 3 mars 2015 à la requérante un commandement de payer les sommes de 8'025 fr. 75 et de 384 fr. 75, avec intérêts dès le 25 février 2015 et 3 mars 2015 respectivement, à titre de loyers payés en trop.

c) Par demande du 24 juillet 2015 adressée au Tribunal des baux, Z. _____ a conclu, en substance, à ce que soit constatée la nullité des résiliations de bail qui lui avaient été notifiées pour le 30 novembre 2014 puis pour le 1^{er} avril 2015, subsidiairement à ce qu'elles soient annulées.

d) Il ressort du compte de consignation des loyers de la villa qu'entre janvier et décembre 2015, l'intimé s'est acquitté des montants suivants : 4'275 fr. en janvier, 3'890 fr. 25 de février à novembre, et 3'975 fr. 75 en décembre. Les 3 et 11 octobre 2016, un montant total de 47'080 fr. 80 a été déconsigné, laissant un solde de 78'667 fr. 65 sur le compte.

4. Le 12 juillet 2016, Z. _____ a saisi le Tribunal des baux d'une demande, dont les conclusions ont été augmentées le 18 avril 2017, tendant notamment au paiement par J. _____ d'un montant de 7'472 fr. 75, avec intérêts à 5% l'an dès le 5 janvier 2016, et d'un montant de 7'737 fr. 75, avec intérêts à 5% l'an dès le 23 février 2017, à ce que le loyer soit réduit de 7% depuis février 2017 jusqu'à complète élimination des défauts

et à ce que le loyer net soit fixé à 4'129 fr. dès le 1^{er} février 2016, basé sur le taux hypothécaire de 1.75% et l'IPC de 101.08 base 100/2005.

A l'appui de ses conclusions, Z._____ faisait valoir en substance que des défauts continuaient de grever le bien, de sorte que les réductions de loyer accordées par le jugement du 25 juillet 2013 s'appliquaient toujours mais qu'il avait néanmoins payé l'intégralité du loyer. Il estimait que la bailleresse s'était enrichie d'un montant de 7'737 fr. 75 de mars 2015 à janvier 2017 et qu'elle continuait de s'enrichir de 7% du loyer alors que les défauts ne seraient pas réparés.

Cette procédure est toujours en cours devant le Tribunal des baux.

5. Par courrier recommandé du 27 septembre 2016, H._____ a notifié à l'intimé une résiliation de bail avec effet au 31 décembre 2016, invoquant l'art. 266g CO.

6. Par demande du 2 décembre 2016 adressée au Tribunal des baux, Z._____ a conclu à ce que la validité de la consignation des loyers dès le 1^{er} septembre 2016 soit constatée, à ce que la bailleresse soit condamnée à effectuer une série de travaux, à ce qu'une réduction de loyer net de 5% dès le 21 juin 2016 soit accordée à Z._____ et jusqu'à l'élimination complète des défauts, à ce que J._____ soit condamnée à restituer le trop-perçu à Z._____, à savoir 213 fr. 75 par mois depuis le mois de juin 2016 jusqu'au mois de l'entrée en force du jugement, et à ce que les loyers consignés soient attribués en conséquence.

Z._____ faisait valoir en substance que plusieurs défauts grevaient la villa.

Cette procédure est toujours en cours devant le Tribunal des baux.

7. Il ressort du compte de consignation des loyers de la villa qu'entre janvier et décembre 2016, l'intimé s'est acquitté d'un montant mensuel de 3'975 fr. 75.

8. Le 7 février 2017, Z._____ a adressé au Tribunal des baux une demande tendant, en substance, à faire constater la nullité de la résiliation de bail qui lui avait été notifiée le 27 septembre 2016, subsidiairement à l'annuler.

A l'audience de plaidoiries finales du 8 mars 2018, la notification du dispositif du jugement a été suspendue sur requête des parties jusqu'à réquisition de la plus diligente.

9. Par courrier simple et recommandé du 19 juillet 2017, la requérante, par H._____, a constaté que l'intimé n'avait pas payé son loyer de juillet 2017 et l'a mis en demeure de s'acquitter du montant de 4'275 fr. dans les 30 jours à compter de la réception de la correspondance, sous la menace de la résiliation du bail à défaut de paiement dans ce délai.

Par courrier simple et recommandé du 29 août 2017, la requérante, par H._____, a indiqué à l'intimé que, faute de paiement dans le délai initialement fixé, elle entendait résilier le bail à loyer de la villa pour le 31 octobre 2017 et l'informait que l'état des lieux de sortie aurait lieu le 2 novembre 2017 à 8h30. A ce courrier était jointe une notification de résiliation de bail pour le 31 octobre 2017.

10. Il ressort des relevés du compte de consignation des loyers de la villa qu'entre le 1^{er} janvier 2017 et le 28 février 2018, les versements suivants ont été effectués : 3'975 fr. 75 le 31 janvier 2017 au titre de « loyer février 2017 », 4'275 fr. le 23 février 2017 au titre de « loyer mars 2017 », 8'037 fr. le 23 février 2017 au titre de « loyers », 4'275 fr. le 29 mars 2017 au titre de « loyer avril 2017 », 4'275 fr. le 27 avril 2017 au titre de « loyer mai 2017 » et 4'275 fr. le 31 mai 2017 au titre de « loyer

juin 2017 ». Le solde disponible sur le compte au 28 février 2018 s'élevait à 119'689 fr. 10.

11. Le 13 novembre 2017, la requérante a saisi la juge de paix du district de Nyon d'une requête en cas clair, au sens de l'art. 257 CPC tendant à faire prononcer l'expulsion du locataire de la villa sise D._____.

L'intimé a déposé une réponse le 21 décembre 2017 et a conclu à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet de la requête, plus subsidiairement à ce que la résiliation de bail du 29 août 2017 soit constatée inefficace, plus subsidiairement à ce qu'elle soit annulée. Il a fait valoir en substance que de nombreux défauts auxquels la bailleuse avait été tenue de remédier par décisions des 25 juillet 2013 et 3 février 2015 n'étaient toujours pas résolus, de sorte que les réductions de loyers accordées s'appliquaient toujours, mais qu'il s'était néanmoins acquitté, du 1^{er} février 2014 au 30 juin 2017, de loyers supérieurs. Aussi, l'intimé a déclaré invoquer la compensation du loyer réclamé par la bailleuse par les montants qu'il aurait payés en trop durant plusieurs mois.

Le locataire a déposé un « complément à la réponse » le 9 mars 2018 et a confirmé ses conclusions.

Une audience a été tenue le 13 avril 2018 par la juge de paix en présence des parties et de leurs conseils respectifs. A cette occasion, les parties ont indiqué que l'intégralité des loyers consignés par le locataire dans le cadre des diverses procédures opposant les parties l'avaient été sur le même compte de consignation et qu'aucun loyer n'avait plus été consigné après le mois de juin 2017.

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).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

Lorsque la décision entreprise a été rendue 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).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance dans une cause patrimoniale portant sur une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. selon les principes exposés ci-dessus, 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'appelante reproche au premier juge d'avoir considéré que les conditions de la procédure en cas clair n'étaient pas réalisées. Elle relève que l'intimé n'avait pas invoqué la compensation ni signalé qu'il aurait éventuellement trop payé dans le délai comminatoire qui lui avait été imparti par courrier du 19 juillet 2017. Elle estime que le nombre de

procédures ouvertes ou ayant opposé les parties n'aurait aucune incidence sur l'appréciation du cas clair et note que l'intimé a régulièrement changé de conseil. Selon elle, la juge de paix aurait faussement retenu que l'intimé s'était constamment acquitté d'un loyer de 4'275 fr. entre le 1^{er} février 2014 et le 30 juin 2017, puisqu'il aurait en réalité payé des montants inférieurs durant certains de ces mois. Elle considère en outre que les montants de loyers qui ont été déconsignés en faveur du locataire par arrêt du 6 juin 2014 et par jugement du 3 février 2015 ne peuvent pas valoir paiement pour de futurs loyers. L'appelante remarque enfin, en admettant que le fait n'est pas pertinent pour juger de la cause, que l'intimé ne s'est plus acquitté d'aucun loyer depuis le mois de juillet 2017.

Pour sa part, l'intimé expose que le paiement du loyer n'est pas litigieux jusqu'au mois de juin 2017. Il estime s'être acquitté, du 1^{er} février 2014 au 30 juin 2017, de l'équivalent d'un montant mensuel de 4'275 fr. par mois, alors que le loyer n'aurait dû en tout cas pas être supérieur à 3'890 fr. 25. Il remarque avoir introduit, le 12 juillet 2016, une procédure en remboursement par l'appelante des montants de loyers perçus en trop. En définitive, l'intimé considère qu'il serait impossible de résoudre à ce stade la question des montants dus de part et d'autre, ce d'autant plus que des prétentions fondées en baisse de loyer et en réduction de loyer sont encore pendantes et que les montants consignés sur le compte l'ont été en vertu de différentes procédures. Selon l'intimé, l'état de fait ne serait donc pas susceptible d'être immédiatement prouvé, de sorte que le cas ne serait pas clair.

3.2

3.2.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6959 ch. 5.18 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux

ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC).

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. 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, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 consid. 3, JdT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 I 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2).

3.2.2 Aux termes de l'art. 257d CO, lorsqu'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 le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux

commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

3.3 En substance, le premier juge a estimé qu'à la lecture des pièces produites, il n'était pas possible de déterminer si l'intimé s'était effectivement acquitté de parts de loyers en trop qui correspondraient au montant du loyer du mois de juillet 2017, de sorte que la résolution des questions supposait une administration complexe et que les objections soulevées par le locataire ne pouvaient pas être écartées immédiatement, ce qui était inconciliable avec une procédure en cas clair.

L'appelante soutient que le loyer afférent au mois de juillet 2017 n'a pas été payé, ce qui a justifié la résiliation du bail. On comprend du courrier qu'elle avait adressé à l'intimé le 19 juillet 2017 que c'est un montant de 4'275 fr. qu'elle estimait être dû. Or par jugement du 25 juillet 2013, ce loyer mensuel net avait été réduit de 9% à compter du 1^{er} juillet 2013 en raison de divers défauts et s'élevait au minimum à 3'890 fr. 25. Aussi, il se peut que le loyer réclamé par l'appelante soit supérieur à celui qui était effectivement dû en vertu de ladite réduction. Néanmoins, dans un arrêt du 3 septembre 2010 (n° 457), la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a considéré qu'une sommation faisant état d'un montant de 50% supérieur à celui qui est dû ne rend pas le congé inefficace mais constitue un comportement pouvant rendre ledit congé abusif au sens des art. 271 ss CO, ce qui oblige le locataire à le contester dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion. Cet arrêt n'a pas modifié une jurisprudence antérieure (CREC I 18 janvier 2006/89) selon laquelle une disproportion du simple au double entraînerait en revanche l'inefficacité du congé (consid. 4b/bb de l'arrêt du 3 septembre 2010 précité). Or en l'espèce, l'intimé n'a pas simultanément contesté le congé devant la Commission de conciliation, et, de toute manière, la différence entre le loyer réclamé par l'appelante et celui qui serait théoriquement dû est de 9%, ce qui ne rend pas abusif le comportement de la bailleresse. L'intimé ne pouvait donc pas de bonne foi refuser de payer tout montant pour le mois de juillet sous prétexte que le montant réclamé par l'appelante était trop élevé et était compensé par des loyers

éventuellement payés en trop. Il était tenu de verser à temps au moins le montant réduit de 3'890 fr. 25. A défaut pour le locataire d'avoir versé un quelconque montant, il convient d'admettre que le loyer de juillet 2017 dû à l'appelante n'a pas été payé à temps.

3.4

3.4.1 S'agissant d'une éventuelle compensation, la Tribunal fédéral a retenu que la possibilité d'opposer en compensation une contre-crédance 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 compensatrice 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 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 4A_549/2010 du 17 février 2011 consid. 3.3 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1 ; CACI 4 février 2014/62, CdB 2014 p. 62). Le fait qu'un différend existe au sujet de défauts n'est pas en soi suffisant pour admettre que la compensation a été valablement invoquée (CACI 20 juillet 2017/315).

L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-crédance 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).

3.4.2 L'intimé a déclaré avoir compensé le loyer réclamé avec les loyers qu'il aurait payés en trop. L'appelante pour sa part reproche à l'intimé de ne pas avoir invoqué la compensation dans le délai comminatoire qui lui avait été imparti par courrier du 19 juillet 2017.

Il ressort des pièces au dossier que l'intimé a opposé la compensation par voie d'exception pour la première fois dans sa réponse du 21 décembre 2017, soit hors du délai de 30 jours imparti par l'appelante dans son courrier du 19 juillet 2017. Ainsi, la compensation a été soulevée tardivement.

Dès lors, l'intimé n'étant pas en droit d'invoquer la compensation, la résiliation signifiée à l'intimé le 29 août 2017 pour le 31 octobre 2017 est manifestement valable, sans qu'aucune instruction complémentaire soit nécessaire, les conditions du cas clair étant dès lors réalisées.

4.

4.1 Pour ces motifs, l'appel doit être admis et la décision entreprise réformée en ce sens qu'ordre est donné à Z. _____ de quitter et rendre libre l'objet loué, qu'à défaut, l'huissier de paix sera chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de l'expulsion et que, s'ils en sont requis, les agents de la force publique concourront à l'exécution forcée de la décision.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 300 fr., doivent être mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Dès lors que l'appelante était assistée d'un mandataire professionnel en première instance, elle a droit à l'allocation de dépens. Ces dépens seront arrêtés, compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré à cette procédure (art. 3 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), à 600 fr. (art. 11 TDC).

4.2 Conformément à la pratique constante de la cour de céans (cf. notamment CACI 11 mai 2017/187 ; CACI 6 octobre 2016/550), il y a lieu de renvoyer la cause au premier juge afin qu'il fixe à l'intimé, une fois l'arrêt complet envoyé pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux.

4.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Vu l'issue de la procédure, l'appelante a droit à de pleins dépens de deuxième instance pour l'intervention de son conseil. Ces dépens seront arrêtés, compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré à cette procédure (art. 3 TDC), à 600 fr. (art. 12 TDC).

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

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme suit :

I. Ordre est donné à Z. _____ de quitter et rendre libre la villa qu'il occupe au D. _____ dans le délai qui lui sera imparti par la Juge de paix du district de Nyon.

II. A défaut de quitter volontairement cette villa, Z. _____ y sera contraint par la force publique, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC, étant précisé que :

a) l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence de la Juge de paix ;

b) l'office pourra pénétrer dans les locaux objet de cette ordonnance même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée.

III. Les frais judiciaires de première instance, sont arrêtés à 300 fr. (trois cents francs) et mis à la charge d'Z. _____.

IV. Z. _____ versera à J. _____ J. _____ la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens de première instance.

III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Nyon pour qu'elle fixe à Z. _____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un délai pour libérer la villa qu'il occupe, conformément au chiffre II/I ci-dessus.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, par 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge d'Z. _____.

V. Z._____ doit verser à J._____ la somme de 600 fr.
(six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 10 décembre 2018, est notifié en expédition complète à :

- Me Philippe Conod (pour J._____),
- Me Carole Wahlen (pour Z._____),

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

- Mme la Juge de paix du district de Nyon.

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 :