

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 3 août 2018

---

Composition : M. ABRECHT, président  
M. Colombini et Mme Crittin Dayen, juges  
Greffière : Mme Pitteloud

\* \* \* \* \*

**Art. 271 al. 1 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par l'**Y.**\_\_\_\_\_, à [...], requérant, contre l'ordonnance rendue le 19 mars 2018 par la Juge de paix du district de la Broye-Vully dans la cause divisant l'appelant d'avec **V.**\_\_\_\_\_, à [...], intimée, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 19 mars 2018, communiquée pour notification aux parties le 20 avril 2018, la Juge de paix du district de la Broye-Vully (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a rejeté la requête d'expulsion formulée le 22 novembre 2017 par l'Y.\_\_\_\_\_ contre V.\_\_\_\_\_ (I), a annulé la résiliation du bail à loyer donnée à V.\_\_\_\_\_ selon formule officielle du 26 août 2016 portant sur l'appartement sis [...] (II), a statué sur les frais (III à VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, le premier juge était appelé à statuer sur une requête de l'Y.\_\_\_\_\_ tendant à l'expulsion de V.\_\_\_\_\_ de l'appartement qu'elle occupe à [...]. Il a considéré que si la réglementation concernant les congés pour non-paiement du loyer était stricte, il était suffisamment établi que les parties avaient engagé, à compter du mois de mai 2016, des pourparlers transactionnels relatifs à une réduction du loyer pour défaut de la chose louée. Le premier juge a relevé que le bailleur ne contestait pas le principe des négociations, mais constatait qu'il n'y avait jamais eu d'accord. Le bailleur ne pouvait pas prétendre ignorer que l'appartement litigieux était inhabitable, au vu des dégâts causés par l'incendie survenu le 2 février 2016, ayant nécessité des travaux conséquents. Le fait que les pourparlers transactionnels aient été menés avant la résiliation du bail était susceptible de faire apparaître le congé comme contraire à la bonne foi. Il en allait de même de la mise en demeure adressée à V.\_\_\_\_\_ en juillet 2016 alors que les travaux d'assainissement n'étaient pas terminés. Le magistrat a considéré qu'en ne donnant aucune réponse négative à V.\_\_\_\_\_, le bailleur l'avait induite en confiance sur l'acceptation d'une réduction de loyer, laquelle apparaissait justifiée, et sur laquelle on ne voyait pas pourquoi le bailleur ne serait pas entré en matière. Le comportement du bailleur était constitutif d'un abus de droit, ce qui devait conduire à l'annulation du congé extraordinaire.

**B.** Par acte du 23 mai 2018, l'Y.\_\_\_\_\_ a fait appel de l'ordonnance du 19 mars 2018, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que l'expulsion qu'il a requise soit admise, un ultime délai que justice dira étant fixé à V.\_\_\_\_\_ pour quitter l'appartement qu'elle occupe sis [...].

**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 de bail à loyer du 7 février 2012, l'Y.\_\_\_\_\_, en qualité de bailleur, représenté par [...] (ci-après : la gérance), a remis en location à V.\_\_\_\_\_ un appartement de trois pièces sis [...] pour un loyer mensuel de 1'425 fr., charges de 200 fr. comprises.

**2.** Le 2 février 2016, l'appartement précité a pris feu.

Cet incendie a nécessité l'intervention des pompiers. Aux termes du rapport de police, le logement n'était plus habitable en l'état, la cuisine et les installations ayant été détruites par le feu et le reste de l'appartement ayant été endommagé par la suie. Les travaux d'assainissement ont duré de la fin du mois de février au mois de juillet 2016.

**3.** V.\_\_\_\_\_ s'est acquittée des loyers auprès du bailleur jusqu'à la fin du mois d'avril 2016.

Entendue en qualité de témoin, [...], assistante sociale de la locataire au [...] depuis le 24 mars 2016, a confirmé, après avoir eu des contacts tant avec la gérance qu'avec l'Y.\_\_\_\_\_, s'être sentie « trimbalée » de service en service, la gérance lui ayant laissé entendre que V.\_\_\_\_\_ pouvait prétendre au non-paiement ou à une diminution des loyers concernant la période pendant laquelle elle n'avait pas occupé son logement à la suite de l'incendie du mois de février 2016. En marge

de ces déclarations, par courrier du 5 juillet 2016, l'assistante sociale a notamment écrit à la gérance ce qui suit :

« (...) Suite à notre contact téléphonique du mois de mai 2016, pouvez-vous m'apporter des informations quant à la possibilité de suspendre le paiement des loyers durant la période de non-occupation de domicile, depuis le 2 février 2016 (...) ? ».

[...] a déclaré n'avoir jamais eu de retour, ni écrit ni oral, ni affirmatif ni négatif, ni de la gérance, ni du bailleur, sur la proposition de non-paiement ou de diminution du loyer en lien avec l'incendie.

**4.** Le 1<sup>er</sup> juillet 2016, la gérance a indiqué à V.\_\_\_\_\_ que son compte n'était pas à jour et qu'elle lui devait la somme de 3'006 fr. 45 pour les loyers du 1<sup>er</sup> mai au 1<sup>er</sup> juillet 2016 et qu'elle était priée de s'acquitter de ce montant dans un délai de dix jours.

**5.** Dans une lettre du 7 juillet 2016, donnant suite à une requête de baisse de loyer de V.\_\_\_\_\_, la gérance a fixé le loyer mensuel à 1'142 fr., charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> octobre 2016.

**6.** Par courrier recommandé du 8 juillet 2016, la gérance a réclamé à V.\_\_\_\_\_ le paiement de 3'006 fr. 45, représentant les loyers dus pour la période du 1<sup>er</sup> mai au 31 juillet 2016. A cette occasion, le bailleur lui a également signifié qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié pour défaut de paiement.

**7. a)** Par formule officielle adressée à V.\_\_\_\_\_ le 26 août 2016, l'Y.\_\_\_\_\_, représenté par la gérance, a résilié le bail pour le 30 septembre 2016.

**b)** Par requête du 24 septembre 2016 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la préfecture de la Broye-Vully, V.\_\_\_\_\_ a conclu à l'annulation de la résiliation extraordinaire du bail à loyer.

**c)** Le 20 novembre 2016, l'Y.\_\_\_\_\_ a saisi le juge de paix d'une requête en cas clair tendant en substance à l'expulsion de V.\_\_\_\_\_.

Par ordonnance du 20 décembre 2016, le juge de paix a fait droit à la requête d'expulsion.

Par arrêt du 29 mai 2017, la Cour d'appel civile a déclaré que la requête du 20 novembre 2016 était irrecevable.

**8.** Par courrier recommandé du 20 mars 2017, l'Y.\_\_\_\_\_ a mis V.\_\_\_\_\_ en demeure de s'acquitter « du solde du loyer janvier 2017 » et « des loyers arriérés des mois de février à mars 2017 ». Par lettre du 22 mars 2017, la locataire a invoqué la compensation entre les loyers impayés et la réduction sollicitée. Par lettre du 13 avril 2017, le bailleur a refusé la compensation, au motif que la locataire avait bénéficié du logement et qu'elle avait fait obstacle aux travaux d'assainissement.

**9.** Par formule officielle du 5 mai 2017, l'Y.\_\_\_\_\_ a résilié de manière ordinaire le bail à loyer de la locataire pour l'échéance contractuelle du 1<sup>er</sup> octobre 2017. Le 23 mai 2017, V.\_\_\_\_\_ a contesté cette seconde résiliation de bail. Une procédure est actuellement pendante devant le Tribunal des baux.

**10.** Par requête du 22 novembre 2017 adressée à la juge de paix, l'Y.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à V.\_\_\_\_\_ de libérer immédiatement ou dans un ultime délai à impartir par le juge de paix l'appartement sis [...] et qu'à défaut d'exécution, elle y soit contrainte par la voie de l'exécution forcée directe.

**11.** Par demande du 24 novembre 2017, V.\_\_\_\_\_ a engagé une procédure en réduction de loyer de 100 % pour la période allant du 2 février 2016 au 15 juillet 2016. La procédure est actuellement pendante devant le Tribunal des baux.

**12.** Par formule officielle du 8 mars 2018, l'Y.\_\_\_\_\_ a résilié de manière ordinaire le bail à loyer de V.\_\_\_\_\_ pour l'échéance contractuelle au 1<sup>er</sup> juillet 2018.

### **En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Lorsque la décision a été rendue en procédure ordinaire ou simplifiée, le délai pour l'introduction de l'appel est de 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Lorsque l'expulsion a été instruite dans le cadre d'une procédure simplifiée et que les conditions de la résiliation fondée sur l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) sont remises en cause, la valeur litigieuse n'est pas celle de la durée devant s'écouler jusqu'à l'expulsion prononcée dans le cadre d'une procédure ordinaire – comme c'est le cas lors d'une expulsion prononcée dans la procédure en cas clair –, mais elle 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. Si la contestation émane du locataire, 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 signifiée après une procédure judiciaire (TF 4A\_501/2011 du 15 novembre 2011 consid. 1.1, in RSPC 2012 p. 106, note Bohnet).

En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel net de 1'425 fr., charges comprises par 200 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que c'est

la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC).

**3.**

**3.1** L'Y.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) fait en substance valoir que si la jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi, cette notion doit être interprétée très restrictivement. Selon l'appelant, si le premier juge a retenu que V.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) pouvait prétendre au non-règlement ou à une diminution de son loyer au vu de l'incendie survenu, rien ne permettait de retenir que l'appelant aurait indubitablement eu une intention objective, respectivement subjective, d'accorder une diminution de loyer, le silence du bailleur ne pouvant pas être interprété comme un accord.

L'appelant soutient que la locataire ne s'est pas vu formellement indiquer par écrit un accord quant à une éventuelle réduction ou une libération de règlement du loyer. Dès lors, elle ne pouvait pas supposer être dispensée de son obligation principale de règlement. L'appelant affirme en effet que, selon le principe de la confiance, on ne saurait admettre qu'un locataire mis en demeure pour défaut de paiement puisse de bonne foi inférer que le bailleur ait renoncé aux effets de la sommation adressée le 8 juillet 2016. Les conditions

objectives pour une résiliation en vertu de l'art. 257d CO seraient ainsi remplies. A l'appui de sa démonstration, l'appelant cite l'ATF 140 III 591 et indique que, selon cet arrêt, lorsque le locataire est mis en demeure et qu'il estime la créance infondée, « il doit décider s'il veut exécuter ou s'il refuse de le faire auquel cas il prend le risque que la créance du bailleur se révèle finalement bien fondée ».

**3.2** A côté d'une liste d'exemples où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre partie, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). L'art. 271 al. 1 CO s'applique également lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO.

Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi ; il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 consid. 4b). Le congé sera également tenu pour contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant (ATF 120 II 31 consid. 4b), si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer ou si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration du délai comminatoire (Lachat, *Le bail à loyer*, 2<sup>e</sup> éd., 2008, p. 213 ; Wessner, *L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires*, in 9<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, 1996, p. 24).

Le Tribunal fédéral a notamment considéré que le congé était contraire à la bonne foi dans un cas où les parties étaient en pourparlers transactionnels au sujet du montant de la réduction de loyer pour défaut

de la chose louée - la réduction n'étant pas en elle-même contestée - et où la situation n'était par conséquent pas claire au moment de la mise en demeure comme au moment de la résiliation. Dans cette cause, le Tribunal fédéral a qualifié de déloyal le comportement du bailleur qui, bien qu'étant en relation permanente avec son locataire, avait pris position tardivement et de manière indirecte sur la prétention en réduction de loyer, alors que, dans l'hypothèse la plus défavorable pour lui, il n'avait droit qu'à une somme nettement moins élevée que celle réclamée initialement dans la sommation (TF 4C.65/2003 du 23 septembre 2002 consid. 4.2.2). Dans un autre arrêt, le Tribunal fédéral a considéré que le bailleur avait adopté un comportement contraire aux règles de la bonne foi en contraignant le locataire à s'acquitter de l'entier de l'arriéré de loyer alors que les parties étaient en négociation sur la quotité d'une réduction de loyer dont le principe était en soi incontesté, la situation étant largement incertaine au moment de la commination et de la résiliation ; selon le Tribunal fédéral, le locataire, compte tenu de l'indemnité finalement versée, se trouvait en effet dans la même situation que celle dans laquelle le bailleur réclamait une somme largement supérieure à celle en souffrance sans être certain du montant effectivement dû (TF 4C.173/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.3). Cette dernière jurisprudence a été ultérieurement confirmée par le Tribunal fédéral, qui a toutefois précisé *a contrario* qu'elle n'était pas applicable lorsqu'il n'était pas établi que le bailleur avait admis le principe de la réduction ou que les parties étaient en discussion à ce sujet (TF 4A\_549/2010 du 17 février 2011 consid. 4.1 et 4.2 ; CACI 7 mars 2012/113 consid. 3b/bb, in Cahier du Bail [CdB] 2012 p. 91).

**3.3** En l'espèce, le raisonnement du premier juge peut être entièrement suivi par la Cour de céans. En effet, l'appelant passe sous silence la démonstration du premier juge relative à la bonne foi de la locataire et au comportement abusif du bailleur, fondée sur la jurisprudence précitée (cf. TF 4C.65/2003 du 23 septembre 2002 consid. 4.2.2 et CACI 7 mars 2012/113, in CdB 2012 p. 91) qui a considéré comme contraire à la bonne foi le congé donné alors que les parties étaient en pourparlers transactionnels au sujet du montant de la réduction de loyer

pour défaut de la chose louée et que la situation n'était pas claire au moment de la mise en demeure comme au moment de la résiliation. L'appelant ne revient pas non plus sur la constatation du premier juge selon laquelle les parties étaient en pourparlers transactionnels sur la réduction du loyer pour défaut de la chose louée, mais se borne à soutenir qu'il n'y a pas eu d'accord. Une telle circonstance n'est toutefois pas indispensable pour juger du caractère abusif ou non de la résiliation, puisque le seul espoir suscité auprès du locataire par le biais de pourparlers transactionnels - à l'instar de ce qui s'est produit dans la présente cause - peut suffire à qualifier d'abusif le comportement du bailleur qui met en demeure le locataire dans cette phase des négociations.

A cela s'ajoute que, comme retenu par le premier juge - et non remis en cause en appel -, l'appartement était inhabitable, la cuisine et les installations ayant été détruites par le feu et le reste de l'appartement ayant été endommagé par la suie, et que les travaux d'assainissement - dont il n'est pas contesté qu'ils ont été conséquents - étaient inachevés au moment de la mise en demeure en juillet 2016. Cela signifie que l'objet du bail était affecté de défauts importants impliquant une réduction de loyer potentiellement conséquente, soit un loyer nettement réduit par rapport à celui réclamé, puisque conformément à l'art. 259d CO, le locataire d'une chose affectée d'un défaut entravant ou restreignant son usage a droit à une réduction du loyer jusqu'à l'élimination du défaut. On ne saurait ainsi retenir que la situation était claire au moment de la mise en demeure comme au moment de la résiliation, l'appelant ne prétendant du reste pas le contraire.

La démonstration relative à l'absence de tout accord entre les parties est donc vaine, sans qu'il importe au regard des considérations qui précèdent qu'aucune compensation n'ait été invoquée par l'intimée dans le délai comminatoire.

**4.1** Il découle de ce qui précède que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

**4.2** Les frais judiciaire 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'appelant Y.\_\_\_\_\_, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée V.\_\_\_\_\_ n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant Y.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. Mikaël Ferreiro (pour Y. \_\_\_\_\_),
- Me Laure Emonet (pour V. \_\_\_\_\_),

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

- Mme la Juge de paix du district de la Broye-Vully.

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 :