

Tribunal fédéral – 4A\_295/2019  
Ire Cour de droit civil  
Arrêt du 12 septembre 2019

Procédure ; résiliation ;  
loyer

Procédure en protection  
dans les cas clairs ;  
expulsion suite à une  
résiliation pour demeure ;  
existence plausible d'un  
accord

Art. 257 CPC ; 257d CO

Le bailleur peut résilier le bail conformément à l'**art. 257d al. 1 et 2 CO** lorsque le **locataire en retard dans le paiement** d'un terme ou de frais accessoires échus ne s'en acquitte pas dans le **déai de paiement fixé par écrit** par le bailleur. **Si le cas est clair**, le bailleur peut obtenir l'évacuation forcée des locaux loués au **sens de l'art. 257 CPC, indépendamment d'une action en annulation du congé** introduite par le locataire (consid. 3.3). La procédure en cas clair est irrecevable si les **objections ou exceptions motivées et concluantes du défendeur ne peuvent être écartées immédiatement** et sont de nature à **ébranler la conviction du juge** (consid. 3.1).

En l'espèce, **la locataire a rendu plausible l'existence d'un accord relatif à la suspension des termes de paiement du loyer** en faisant valoir que les retards étaient tolérés jusqu'à la reprise de la gestion du bail par une gérance. En **l'absence de preuve du contraire** apportée par la partie bailleuse, **le cas ne pouvait être considéré comme clair** (consid. 4.1).

#### Composition

Mmes les Juges fédérales  
Kiss, Présidente, Hohl et May Canellas.  
Greffière : Mme Schmidt.

#### Participants à la procédure

F.A.,  
représentée par Me François Bohnet,  
recourante,

#### *contre*

B.,  
représentée par Me Carole Wahlen,  
intimée.

#### Objet

procédure de protection dans les cas clairs  
(**art. 257 CPC**); expulsion d'un locataire ensuite de résiliation pour demeure (**art. 257d CO**),

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile, du 15 mai 2019  
(JL18.054020-190551, 271).

#### Faits :

A.

Par contrat de bail du 2 juin 2010, H.A. a remis à B. (ci-après: la locataire) un appartement de deux pièces situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à.... Le loyer mensuel, initialement de 1'200 fr., charges comprises, a ensuite été réduit à 1'000 fr. B. a effectué des travaux de conciergerie pour le compte de H.A..

Par contrat de gérance du 15 février 2018, H.A. et son épouse, F.A., ont confié la gestion de leurs immeubles à M. SA, société représentée par G.A..

Par courrier du 27 mars 2018, M. SA a informé la locataire qu'elle devait 9'400 fr. à titre de loyers, intérêts moratoires à 7% et frais administratifs de 100 fr. en sus. Contestant devoir cette somme, la locataire a reconnu, par courrier du 21 avril 2018, devoir 7'000 fr. et fait valoir des prétentions à hauteur de 5'975 fr. au titre de travaux de conciergerie. F.A. a alors proposé, par courrier du 24 avril 2018, de déduire de la dette de loyer de 9'400 fr. la somme réclamée pour les travaux de conciergerie. La locataire a refusé dans un courrier du 1er mai 2018, faisant valoir que les retards étaient consécutifs au non-versement de sa rémunération pour les travaux effectués, et proposé que la somme due à ce titre soit déduite de sa dette de loyer, qui s'élevait à 7'000 fr., et non pas à 9'400 fr.

Le 11 mai 2018, M. SA a informé la locataire que sa dette résultant des loyers impayés était réglée, compte tenu du versement par celle-ci de la somme de 7'000 fr.

Le 22 mai 2018, M. SA a adressé à la locataire un décompte d'intérêts pour une somme de 400 fr. 80 (pour les intérêts moratoires courus de mai 2016 à décembre 2017). Le 11 juillet 2018, elle lui a adressé un courrier lui rappelant que les intérêts n'avaient pas été réglés, pour lui adresser ensuite, le 23 juillet 2018, un nouveau décompte, puisqu'un montant de 5 fr. 40 avait par erreur été compté à double. Elle lui a encore adressé un décompte le 26 juillet 2018, faisant état d'une somme due de 16 fr. 30.

Par courrier recommandé du 27 août 2018, M. SA a sommé la locataire de s'acquitter de la somme de 411 fr. 70 (pour les intérêts moratoires courus de mai 2016 à juin 2018) dans un délai de trente jours, sous peine de résiliation du bail. Faute de paiement dans le délai, M. SA a résilié le bail le 18 octobre 2018 pour le 30 novembre 2018, subsidiairement pour le 1er avril 2019.

B.

B.a. Par requête du 15 novembre 2018, la locataire a contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges.

B.b. Par requête de protection dans les cas clairs du 13 décembre 2018 adressée à la Justice de paix du district de Morges, H.A. a conclu, sous suite de frais et dépens et en substance, à ce qu'il soit ordonné à la locataire, sous la menace de la peine de l'art. 292 CP, de libérer immédiatement, subsidiairement dans un délai à dire de justice, de tous biens et de toutes personnes, l'appartement qu'elle occupe, l'huissier de paix étant chargé de procéder à l'exécution forcée de la décision, avec le concours des agents de la force publique, et de s'acquitter d'une indemnité pour occupation illicite de 1'000 fr. par mois.

La locataire a conclu au rejet de la requête et à l'inefficacité de la résiliation qui lui a été signifiée le 18 octobre 2018.

Par ordonnance du 26 mars 2019, la Justice de paix a déclaré irrecevable la requête d'expulsion selon la procédure de protection dans les cas clairs déposée le 13 décembre 2018 par H.A. à l'encontre de la locataire.

Le 3 avril 2019, H.A., époux de F.A. et père de G.A. et C.A., est décédé.

Par arrêt du 15 mai 2019, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a rejeté l'appel déposé par F.A., G.A. et C.A. et confirmé l'ordonnance rendue par la Justice de paix. Les motifs retenus à l'appui de cette décision seront discutés ultérieurement et en tant que de besoin.

C.

Par acte du 13 juin 2019, F.A. a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre cet arrêt, concluant en substance à sa réforme, en ce sens que la protection selon la procédure de protection dans les cas clairs est accordée, et reprenant ses conclusions de première instance.

La locataire a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet. F.A. a encore répliqué. Par courriers des 5 et 10 septembre 2019, la locataire a fait état de faits nouveaux selon elle propres à mettre en cause la recevabilité du recours.

Considérant en droit :

1.

L'intimée conteste la recevabilité du recours, dans la mesure où il n'a pas été déposé par tous les membres de l'hoirie de H.A.. Vu le sort du recours, la question peut néanmoins rester ouverte. Les autres conditions de recevabilité sont au surplus remplies.

2.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 261 s.).

2.2. Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est toutefois lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

3.

**Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC**, relatif à la procédure de **protection dans les cas clairs**, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies: (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

3.1. Selon la jurisprudence, **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**. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. **La preuve n'est pas facilitée: le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance (glaubhaftmachen) ne suffit pas**. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziiert und schlüssig), **qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable** (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

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 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3 p. 734). En règle générale (cf. toutefois arrêt

4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), 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 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

3.2. Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 p. 623 en haut). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 140 III 315 consid. 5).

3.3. **Selon l'art. 257d al. 1 et 2 CO**, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

**Si le cas est clair, afin d'obtenir rapidement l'évacuation forcée des locaux loués, le bailleur peut mettre en oeuvre la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC alors même que le locataire a éventuellement introduit une action en annulation du congé sur la base des art. 271, 271a et 273 CO; la litispendance n'est alors pas opposable au bailleur** (ATF 141 III 262 consid. 3 p. 263).

4.

4.1. La cour cantonale a considéré que la locataire n'avait pas à apporter la preuve stricte de l'existence d'un accord relatif à la suspension des termes de paiement du loyer, mais qu'elle devait uniquement faire valoir des moyens qui n'étaient pas dépourvus de consistance. A cet égard et au regard des pièces du dossier, lorsque H.A. gérait lui-même l'immeuble, soit jusqu'au début de l'année 2018, les retards de paiement de la locataire étaient tolérés, sans mise en demeure ni réclamation en lien avec le paiement d'intérêts moratoires. Ce n'était qu'après la conclusion du contrat de gérance du 15 février 2018 que la locataire avait été interpellée à plusieurs reprises en relation avec les retards de paiement et les intérêts moratoires. **La cour cantonale en a conclu que cela suffisait à rendre plausible l'existence d'accords conclus oralement ou tacitement entre la locataire et H.A. au sujet des termes de paiement du loyer, la partie bailleresse n'ayant pas été en mesure d'apporter la preuve du contraire. Le cas n'était donc pas clair, puisqu'il était impossible de réfuter complètement les allégations propres à remettre en cause l'exigibilité d'intérêts sur les arriérés de loyer.**

4.2.

4.2.1. La bailleresse recourante se **plaint de violation de l'art. 257 CPC et de constatation arbitraire des faits**, en lien avec l'irrecevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs retenue par la cour cantonale. Elle revient sur les objections formulées par la locataire intimée (consid. 4.2.2 infra), les circonstances admises en faveur de la conclusion d'un accord sur la suspension des termes de paiement du loyer (consid. 4.2.3 infra) et celles plaidant en défaveur de la conclusion d'un tel accord, dont la cour cantonale n'aurait pas tenu compte (consid. 4.2.4 infra).

4.2.2. La recourante conteste d'abord que l'intimée ait fait valoir des objections motivées et concluantes, faute d'avoir apporté un quelconque indice à l'appui de l'accord sur la suspension des termes de paiement du loyer conclu avec H.A..

Avec la cour cantonale, la recourante admet que la locataire s'est prévalué d'un accord oral, en vertu duquel elle était autorisée à compenser les loyers avec des arriérés de salaire dus pour travaux de conciergerie. La cour cantonale a retenu que ce fait était suffisamment établi au vu des pièces du dossier car jusqu'à début 2018, alors qu'il gérait lui-même l'immeuble, H.A. avait toléré les retards sans mise en demeure ni réclamation et que ce n'est qu'après la conclusion d'un contrat de gérance en février 2018 avec M. que des interpellations avaient été signifiées à la locataire. Autrement dit, en droit, la cour cantonale a considéré que la bailleuse n'avait pas apporté la preuve stricte qui lui incombait au sujet de l'exigibilité des intérêts pour retard dans le paiement des loyers. **En tant que la recourante soutient que la cour cantonale a retenu ce fait sans que la locataire n'en ait offert la preuve, elle ignore les pièces du dossier sur lesquelles s'est fondée la cour cantonale et ignore que le juge tient compte dans son appréciation de toutes les preuves administrées (art. 157 CPC) sans égard à la personne qui les a produites.**

4.2.3. La recourante critique ensuite les circonstances retenues par la cour cantonale pour admettre un accord sur la suspension des termes de paiement du loyer.

Elle soutient qu'il ne pouvait être déduit de l'absence de poursuite ou de résiliation que la partie bailleuse avait renoncé à tout intérêt moratoire, sauf à reconnaître qu'il faudrait systématiquement agir contre son cocontractant en cas de défaut de paiement. Elle affirme, sans se fonder sur aucun titre, que H.A. savait que des intérêts qui se prescrivaient par cinq ans étaient dus à hauteur de 7%, mais espérait que l'intimée pourrait rembourser sa dette de loyer à moyen terme; s'il n'avait pas interpellé celle-ci, c'était parce que la seule survenance du premier jour du mois entraînait l'échéance de la créance (art. 102 al. 2 CO) et rendait superflue toute démarche en ce sens. **Par cette argumentation, elle ne démontre pas en quoi l'appréciation de la cour cantonale serait arbitraire.**

4.2.4. La recourante reproche encore à la cour cantonale de n'avoir pas tenu compte de différents indices plaidant en défaveur de l'accord allégué.

Se prévalant d'arbitraire dans la constatation des faits, elle se plaint d'abord de ce que la cour cantonale aurait omis de considérer que, par courrier du 21 avril 2018, l'intimée a reconnu devoir la somme de 7'000 fr. à titre de loyers échus, qu'elle a payée avant même d'être indemnisée pour ses activités de conciergerie. Ce fait, qui ressort d'ailleurs de l'arrêt cantonal, n'exclut toutefois pas clairement une volonté des parties de suspendre les termes de paiement du loyer en raison desdites activités. D'une part, la recourante a elle-même proposé à l'intimée de compenser la créance de loyer avec celle des travaux de conciergerie par courrier du 24 avril 2018; d'autre part, la reconnaissance et le paiement par l'intimée d'une somme de 7'000 fr., sur la somme de 9'400 fr. qui lui était réclamée, ne dit rien sur l'exigibilité des intérêts moratoires.

La recourante soutient ensuite que la cour cantonale aurait arbitrairement négligé de relever que l'intimée n'a évoqué aucun accord avec H.A. lorsqu'elle a contesté devoir les loyers réclamés dans un courrier du 8 juin 2018, mais s'est prévalué de ce que des factures, rappels, mises en demeure ou poursuites étaient nécessaires pour que des intérêts soient dus. Or, l'éventuelle absence de mention de l'accord dans ce courrier au profit d'une argumentation juridique, maintenue par l'intimée en procédure, ne permet en tant que telle pas de retenir que l'accord sur la suspension des termes de paiement du loyer est une allégation dépourvue de tout fondement. Il en va de même de l'argument selon lequel l'intimée payait le loyer entièrement dès qu'elle le pouvait, de sorte qu'elle comprenait que des intérêts moratoires étaient dus, ce fait ne ressortant au demeurant pas clairement de la pièce sur laquelle la recourante entend se fonder, de sorte qu'aucun arbitraire ne saurait être reproché à la cour cantonale.

La recourante se plaint enfin de ce que la cour cantonale n'a pas retenu que la compensation aurait dû être soulevée pendant le délai comminatoire de 30 jours imparti le 27 août 2018 en vertu de l'art. 257d CO, ce qui vaudrait également pour l'accord concernant la suspension des termes de paiement du loyer. **Cette argumentation, qui excède le cadre purement factuel, ne permet toutefois pas de considérer qu'il était arbitraire d'admettre que l'inexistence d'un accord, conclu entre H.A. et**

**l'intimée et rendant les intérêts moratoires sur les dettes de loyer inexigibles, n'était pas prouvée avec certitude.**

4.2.5. Les considérants qui précèdent scellent le sort du litige, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner la clarté de la situation juridique ou la qualité pour agir en résiliation du seul feu H.A., contestées par l'intimée.

5.

En définitive, le recours doit être rejeté. Les frais judiciaires et les dépens seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera à l'intimée une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile, à G.A., et à C.A..

Lausanne, le 12 septembre 2019

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

La Greffière : Schmidt