

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 28 octobre 2016

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Giroud Walther, juges
Greffier : M. Hersch

Art. 86 al. 2, 87 al. 1 et 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **X.**_____, à Lausanne, défenderesse, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 13 juillet 2016 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **N.**_____ **AG**, p.a. à Lausanne, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 13 juillet 2016, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 2 septembre 2016, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la Juge de paix) a ordonné à X._____ de libérer pour le mercredi 14 septembre 2016 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (appartement n° [...] de 4.5 pièces au rez supérieur) et à Lausanne, [...] (une place de parc intérieure n° [...] au 1^{er} sous-sol) (I), l'huissier de paix étant à défaut chargé de l'exécution forcée sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et le concours des agents de la force publique (II et III), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 750 fr., à la charge de la partie locataire (IV et V), a dit que celle-ci rembourserait à la partie bailleuse son avance de frais du même montant et lui verserait la somme de 600 fr. à titre de dépens (VI), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge, statuant sur une demande simplifiée en expulsion déposée par la bailleuse N._____ AG contre la locataire X._____, a retenu que la locataire s'était acquittée des loyers de février et de mars 2015 les 6 mars et 10 avril 2015 respectivement. Dans le délai de trente jours imparti par avis comminatoire du 12 mai 2015 pour régler les loyers échus d'avril et de mai 2015, la locataire ne s'était acquittée que du loyer d'avril 2015, en date du 8 juin 2015. Dès lors, à l'échéance du délai comminatoire précité, l'entier de l'arriéré n'avait pas été versé, de sorte que la résiliation des baux intervenue le 16 juin 2015 pour le 31 juillet 2015 était valable. Il convenait donc d'admettre la demande de la bailleuse et d'ordonner l'expulsion de la locataire.

B. Par acte du 4 octobre 2016, X._____ a formé appel contre l'ordonnance précitée, en concluant, avec suite de dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la demande d'expulsion déposée le 2 mai 2016 par N._____ AG soit rejetée et que la résiliation des baux du 16 juin 2015 soit annulée, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la

cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a produit un bordereau de pièces.

X._____ a requis l'effet suspensif. Le 5 octobre 2016, elle a été informée que cette requête était sans objet, compte tenu de l'octroi *ex lege* de l'effet suspensif en procédure d'appel.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

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 du 10 février 1993, N._____ AG a remis à bail à X._____ un appartement de quatre pièces et demie n° [...] au rez supérieur de l'immeuble sis [...], à Lausanne. A compter du 1^{er} mai 2011, le loyer a été fixé à 1'211 fr. par mois, charges comprises, montant payable d'avance le premier de chaque mois.

Par contrat des 27 et 29 septembre 2007, N._____ AG a remis à bail à X._____ une place de parc intérieure n° [...] au premier sous-sol de l'immeuble sis [...], à Lausanne. Le loyer s'élevait à 130 fr. par mois, montant dû le premier jour du mois.

2. Les loyers de décembre 2014 et de janvier 2015, par 1'381 fr. (frais de rappel par 30 fr. compris), ont été versés par X._____ les 3 janvier et 11 février 2015 respectivement.

Les loyers de février et de mars 2015, par 1'351 fr., ont été versés par X._____ les 6 mars et 10 avril 2015 respectivement.

Les bulletins de versement utilisés pour payer les loyers de l'année 2015 portaient tous le numéro de référence [...].

3. Par avis comminatoire du 12 mai 2015, N._____ AG a enjoint X._____ de verser les loyers dus d'avril et de mai 2015, soit un montant total de 2'732 fr. (frais de rappel par 30 fr. compris), dans un délai de trente jours, faute de quoi elle résilierait les baux, conformément à l'art. 257d CO.

Le 8 juin 2015, X._____ a versé la somme de 1'351 francs.

4. Par formules officielles du 16 juin 2015, N._____ AG a résilié les contrats de bail avec effet au 31 juillet 2015.

Le 13 juillet 2015, X._____ a versé deux fois le montant de 1'351 francs.

5. La conciliation devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers ayant échoué le 20 avril 2016, une autorisation de procéder a été délivrée à la bailleuse N._____ AG le 22 avril 2016.

Par demande simplifiée du 2 mai 2016, adressée à la Juge de paix, N._____ AG a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à X._____ de libérer l'appartement ainsi que la place de parc occupés, des mesures d'exécution forcée directe étant d'ores et déjà ordonnées. Dans sa réponse du 5 juin 2016, X._____ a conclu au rejet de la demande d'expulsion. L'audience devant la Juge de paix a été tenue le 13 juillet 2016.

En droit :

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 [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). 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 (art. 311 al. 1 CPC).

Lorsque l'expulsion a été obtenue dans le cadre d'une procédure simplifiée et que les conditions de la résiliation fondée sur l'art. 257d CO 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 de 1'351 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, dépasse largement 10'000 fr., de sorte que l'appel, déposé en temps utile par une partie qui a intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), est recevable.

2.

2.1 En appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Ces exigences s'appliquent également aux litiges soumis à la maxime inquisitoire (ATF 138 III 625 consid. 2.2).

En l'espèce, parmi les pièces produites par l'appelante, les factures de loyers pour les mois d'avril à septembre 2015 (pièce n° 4) sont antérieures à l'audience de première instance du 13 juillet 2016 et l'appelante n'a pas expliqué pourquoi elle n'aurait pas pu produire ces factures en première instance. Ces pièces sont donc irrecevables. Les autres pièces produites en appel figurent déjà au dossier de première instance, de sorte que la question de leur recevabilité est sans objet.

2.2 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 soutient qu'en faisant usage des bulletins de versement préparés par l'intimée, elle aurait tacitement imputé son paiement du 6 mars 2015 sur le loyer du mois d'avril et celui du 10 avril 2015 sur le loyer dû pour le mois de mai 2015. Dès lors, l'avis comminatoire du 12 mai 2015 porterait sur deux loyers qui auraient déjà été réglés les 6 mars et 10 avril 2015, ce qui entraînerait l'illicéité de la résiliation anticipée du bail intervenue le 16 juin 2015.

3.2 Lorsque plusieurs loyers sont échus, on applique les règles des art. 86 et 87 CO pour déterminer sur quelles dettes les paiements opérés par le locataire doivent être imputés. Ainsi, en principe, le locataire a le droit de déclarer, lors du paiement, de quelle dette il entend s'acquitter si cela ne ressort pas directement des circonstances (mention du mois sur le bulletin de versement) (cf. art. 86 al. 1 CO) ; à défaut, le paiement est imputé sur la dette que le bailleur désigne dans la quittance, à moins que le débiteur ne s'y oppose immédiatement (cf art. 86 al. 2 CO). En

l'absence de déclaration du débiteur (locataire) et de désignation du créancier (bailleur) dans la quittance, il faut, conformément à l'art. 87 al. 1 CO, imputer le paiement sur la dette pour laquelle le débiteur a été poursuivi en premier ou, s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 30a ad art. 257d CO ; CACI 22 janvier 2013/46).

L'imputation tacite par le locataire peut résulter de l'utilisation de bulletins de versement préparés par le bailleur (CREC I 10 novembre 2008/519 ; CACI 1^{er} octobre 2013/610). Cette imputation tacite est cependant conditionnée par le fait qu'elle soit reconnaissable par le créancier. Lorsqu'il y a un arriéré de même montant antérieur à celui faisant l'objet de la commination et ayant fait l'objet d'une commination précédente, ce paiement doit être imputé sur la première dette exigible (CACI 1^{er} septembre 2011/226).

3.3 En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, les bulletins de versement utilisés - qui portent tous le même numéro de référence pour l'année 2015 - ne permettent pas de rattacher les versements effectués au paiement de tel ou tel mois précis. On ne saurait dès lors, faute de désignation expresse dans le versement, considérer que la locataire aurait, de manière reconnaissable pour le bailleur, entendu régler le loyer du mois d'avril 2016 par son paiement du 6 mars 2016, ni que son paiement du 10 avril devrait être imputé sur le mois de mai 2016, d'autant qu'il apparaît peu vraisemblable que la locataire ait entendu régler ces loyers avec trois semaines d'avance, alors qu'il existait encore d'autres dettes échues.

Bien au contraire, il résulte du décompte des paiements produit par le bailleur que celui-ci a imputé le paiement du 6 mars 2015 au loyer du mois de février 2015 et celui du 10 avril 2015 au loyer de mars 2015. Que l'on considère que le bailleur a ainsi fait usage de son droit de désignation au sens de l'art. 86 al. 2 CO ou que l'on fasse application de l'art. 87 al. 1 CO, ces paiements ont ainsi servi à éteindre les dettes échues les premières.

Au jour de la commination du 12 mai 2015, les loyers d'avril et mai 2015 étaient donc échus et impayés. Dans le délai comminatoire, l'appelante a versé le 8 juin 2015 le montant de 1'351 fr., qui a été imputé sur le mois d'avril. Il est dès lors constant qu'elle n'a pas réglé dans ce délai l'entier des arriérés réclamés, de sorte que la résiliation est valable, peu important que l'arriéré ait été réglé par la suite (TF, arrêt du 27 février 1997, in CdB 1997 pp. 65 ss ; CACI 7 juin 2011/105 consid. 3).

4.

4.1 L'appelante fait encore valoir qu'en ne l'interpellant pas sur l'imputation des paiements effectués les 6 mars et 10 avril 2015, le premier juge aurait violé son devoir d'interpellation découlant de la maxime inquisitoire de l'art. 247 al. 2 CPC.

4.2 Le débiteur exerce son choix quant à l'imputation de son paiement par une déclaration qui intervient normalement lors du paiement, mais qui peut aussi intervenir avant celui-ci ; le débiteur peut également se réserver le droit d'une détermination ultérieure (Loetscher, Commentaire romand, 2^e éd., 2012, n. 5 ad art. 86 CO ; Schraner, Zürcher Kommentar, 3^e éd., 2000, nn. 23-24 ad art. 86 CO). Sous cette dernière réserve, l'imputation ne peut pas intervenir par une déclaration ultérieure au paiement.

Dans le cadre de la maxime inquisitoire sociale consacrée à l'art. 247 al. 2 CPC, le devoir d'interpellation n'existe que si le juge a des motifs objectifs de soupçonner que les allégués et offres de preuves d'une partie sont lacunaires et qu'il a connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de moyens de preuve pertinents (ATF 141 III 569 consid. 2.3.2).

4.3 En l'espèce, l'appelante n'a pas, au moment du paiement, effectué de déclaration d'imputation reconnaissable par le bailleur et n'a pas non plus réservé une détermination ultérieure. Ainsi, en l'absence

d'incertitude sur ce point, le premier juge n'a dans tous les cas pas violé son devoir d'interpellation en ne questionnant pas l'appelante sur la question de l'imputation de ses paiements. Rien dans le dossier ne permettait d'ailleurs au juge d'avoir des motifs objectifs de soupçonner qu'une éventuelle imputation aurait été faite, comme soutenu pour la première fois en appel.

5. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée. La cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe à l'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à X._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble à Lausanne, [...] (appartement n° [...] de 4.5 pièces au rez supérieur) et à Lausanne, [...] (une place de parc intérieure n° [...] au 1^{er} sous-sol).

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante X._____.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 31 octobre 2016, est notifié en expédition complète à :

- Me Alain Vuithier (pour X._____),
- Mikaël Ferreiro, aab (pour N._____ AG),

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

- Madame la Juge de paix du district de Lausanne.

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 :