

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 18 septembre 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Favrod et Bendani
Greffier : Mme Logoz

**Art. 257, 308 al.1 let. a et al. 2, 317 al. 1 CPC ; 257d, 271a al. 3
let. b CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté le 26 juillet 2012 par **D._____SÀRL**, à Morges, intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 13 juillet 2012 par le Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant l'appelant d'avec **S._____SA**, à Morges, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 13 juillet 2012, notifiée aux parties le même jour et reçue par l'intimée D. _____ Sàrl le 17 juillet 2012, le Juge de paix du district de Morges a ordonné à D. _____ Sàrl de quitter et rendre libres pour le vendredi 27 juillet 2012 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...] (commerce de 100 m², au rez et une cave) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est 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), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté les frais judiciaires à 200 fr., compensés par l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à la charge de la partie locataire (V), dit qu'en conséquence D. _____ Sàrl remboursera à S. _____ SA son avance de frais de 200 fr. et lui versera la somme de 800 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a constaté que le loyer réclamé n'avait pas été réglé par D. _____ Sàrl dans le délai de 30 jours imparti par la mise en demeure qui lui avait été notifiée à forme de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et que le congé avait été valablement donné, dès lors que la partie locataire avait reçu la notification de la résiliation du contrat de bail au plus tôt le 22 mars 2012, soit après l'expiration du délai comminatoire de 30 jours fixé par la mise en demeure, reçue le 21 mars 2012 (recte : 21 février 2012). Relevant que la résiliation du bail avait été contestée en temps utile, il a toutefois estimé qu'aucun motif d'annulabilité du congé (art. 271 ss CO) n'était réalisé en l'espèce, une prolongation de bail n'étant par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire (art. 272a al. 1 let. a CO) et considéré que les conditions d'application de la procédure en protection

des cas clairs (art. 257 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) étaient dès lors réunies en l'occurrence.

B. Par acte adressé le 26 juillet 2012 à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, D._____Sàrl a interjeté appel en concluant principalement à la réforme de la décision entreprise en ce sens qu'il n'est pas ordonné à D._____Sàrl de quitter et rendre libres les locaux à la bailleuse pour quelque date que ce soit, la résiliation du bail étant déclarée inefficace, et le bail à loyer continuant à sortir l'ensemble de ses effets, la partie locataire pouvant librement jouir des locaux (II), qu'il est fait défense à S._____SA d'entreprendre toute mesure visant à restreindre par quelque moyen que ce soit l'accès par la locataire D._____Sàrl des locaux occupés à la [...] à [...] (III) et que l'ensemble des frais de première instance est mis à la charge de S._____SA (IV). Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation de l'ordonnance attaquée (V). Dans cette même écriture, D._____Sàrl a en outre requis l'effet suspensif. Elle a produit un bordereau de pièces à l'appui de son appel.

Par courrier du 26 juillet 2012, le Vice-président de la cour de céans a relevé que l'appel avait un effet suspensif de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), de sorte que la requête d'effet suspensif de l'appelante était sans objet.

Le 8 août 2012, S._____SA a spontanément déposé une réponse en concluant au rejet de l'appel et à la confirmation de l'ordonnance attaquée. Elle a produit un bordereau de pièces.

Dans sa réplique spontanée du 7 septembre 2012, S._____SA a confirmé les conclusions prises dans son appel du 26 juillet 2012. Elle a en outre produit trois pièces.

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

1. S. _____ SA est propriétaire de l'immeuble sis [...] - [...] - [...], à [...], feuillet n° [...] du Registre foncier.

2. Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 13 mai 2008, S. _____ SA, représentée par la Régie [...] à [...], a loué à P.A. _____ une surface commerciale de 100 m², sise au rez de chaussée de l'immeuble [...], à [...], pour un loyer mensuel de 3'000 fr., charges comprises.

Le bail commençait le 1^{er} septembre 2008 et se terminait le 31 août 2013. Il se renouvelait aux mêmes conditions de cinq en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins un an à l'avance pour la prochaine échéance.

3. Par avenant du 30 juillet 2008 audit contrat de bail, passé entre S. _____ SA et P.A. _____ d'une part et D. _____ Sàrl d'autre part, les parties sont convenues de céder dès le 1^{er} août 2008 tous les droits et obligations du bail à D. _____ Sàrl, représentée par U.A. _____, la cessionnaire s'engageant à constituer une nouvelle garantie bancaire de 18'000 francs.

La garantie, émise sous forme de cautionnement solidaire de la Banque Cantonale Vaudoise, a été constituée le 26 août 2008.

4. Par notification de hausse de loyer adressée le 4 janvier 2011 à D. _____ Sàrl, le loyer a été porté à 3'017 fr. par mois à compter du 1^{er} mars 2011.

5. Par courrier recommandé du 13 février 2012, la Régie [...] SA a mis en demeure D. _____ Sàrl de verser dans un délai de 30 jours la somme de 6'034 fr. à titre de loyers impayés pour les mois de janvier et février 2012. Ce courrier renfermait en outre la signification qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié pour la fin du mois suivant en application de l'art. 257d CO.

D. _____ Sàrl a réceptionné ce courrier le 21 février 2012.

6. Faute de paiement dans le délai imparti, la Régie [...] SA a notifié le 21 mars 2012 à D. _____ Sàrl la résiliation de son bail avec effet au 30 avril 2012.

D. _____ Sàrl a réceptionné ce courrier le 29 mars 2012.

7. Par "recours" du 28 avril 2012 adressée à la Chambre vaudoise immobilière, D. _____ Sàrl a conclu à l'annulation de la résiliation du 21 mars 2012.

8. Le 5 juillet 2012, D. _____ Sàrl a versé en mains de la Régie [...] SA un montant de 7'000 francs.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel.

En l'occurrence, le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers. 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. Celle-ci est égale 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. En principe, 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 (JT 2011 III 83; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a, ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, le loyer mensuel s'élève à 3'017 fr., charges comprises, de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte.

1.2 L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, le bailleur a requis l'application de la procédure dans les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire, le délai d'appel est de dix jours.

Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est ainsi recevable.

2.

2.1 L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396,

p. 435; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC).

2.2 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). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les références citées). Il incombe ainsi au plaideur qui désire invoquer les faits ou moyens de preuve nouveaux devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, si bien qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas les avoir invoqués ou produits devant la première instance (Jeandin, CPC commenté, n. 8 ad. art 317).

En l'espèce, l'appelante a produit un bordereau de 18 pièces. La majorité d'entre elles (pièces n° 1, 6 à 11, 13 et 14) ont déjà été produites en première instance et ne constituent pas des pièces nouvelles; il en va de même des pièces n° 17 et 18, comprenant l'ordonnance attaquée et sa notification à l'appelante. Quant aux pièces n° 2 à 4 et 12, elles portent sur des faits antérieurs à l'audience du juge de paix; l'appelante ne démontrant pas en quoi elle aurait été dans l'impossibilité de les produire devant cette autorité, elles sont irrecevables. En revanche, les pièces n° 5, 15 et 16 sont recevables, dès lors qu'elles n'existaient pas lorsque la première instance a statué.

L'intimée a également produit des pièces (pièces n° 50 à 62) portant, hormis les pièces n° 50 (avance de frais requise par la cour de céans) et 52 (procuration), sur des faits survenus avant l'audience de première instance. Elles sont irrecevables dans la mesure où l'intimée n'a pas été invitée à déposer une réponse et qu'elle n'a au demeurant pas non plus démontré qu'elle aurait fait preuve de la diligence requise, de sorte

qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas les avoir produites devant la première instance.

De même, les trois pièces produites postérieurement par l'appelante dans sa réplique sont irrecevables dans la mesure où elles portent elles aussi sur des faits antérieurs à l'audience du juge de paix.

3. L'appelante fait valoir que la résiliation notifiée par l'intimée pour défaut de paiement de loyers serait invalide dans la mesure où elle a été signifiée avant l'échéance du délai comminatoire de trente jours imparti pour le paiement des arriérés de loyers.

3.1 L'art. 257d CO prévoit que, 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 trente jours au moins pour les baux d'habitations et les locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, 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).

Lorsque la lettre de résiliation du contrat de bail expédiée le dernier jour du délai comminatoire a été reçue par le locataire au plus tôt le lendemain, si bien que le locataire a bénéficié de trente jours pleins pour pouvoir s'acquitter des arriérés, le congé est, dans un tel cas, réputé valablement donné (cf. Lachat, le bail à loyer, pp. 670-671, note de bas de page 58 et les réf; CREC I 16 juillet 2009/376; CACI 14 septembre 2011/251, in CdB 2012 p. 25), respectivement le locataire commet un abus de droit à se prévaloir du vice (en ce sens : TF 4A_451/2011 du 29 novembre 2011 c. 4.2 [Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement du loyer, in JT 2012 II 37, spéc. p. 59]).

3.2 En l'espèce, par lettre recommandée du 13 février 2012, l'intimée a mis l'appelante en demeure de payer les loyers des mois de janvier et février 2012, par 6'034 fr., dans un délai de 30 jours. Ce pli recommandé a été notifié à la locataire le 21 février 2012.

Le 21 mars 2012, sur formule officielle, l'intimée a signifié à l'appelante la résiliation de son bail pour le 30 avril 2012. Ce pli recommandé a été retiré au guichet le 29 mars 2012.

Le 5 juillet 2012, l'appelante a versé un acompte de loyer de 7'000 fr., couvrant notamment les loyers de janvier et février 2012.

Ainsi, l'intimée n'a pas attendu l'échéance du délai comminatoire de 30 jours pour envoyer la résiliation du bail, qui a néanmoins été reçue après l'échéance de ce délai. Selon la jurisprudence ci-dessus, le congé reçu dans ces circonstances est efficace. Au demeurant, l'appelante a versé les loyers dus quelque trois mois et demi plus tard et n'a donc pas été empêchée de s'exécuter.

Mal fondé, le moyen doit être rejeté.

3.3 L'appelante fait encore valoir dans le cadre de sa réplique que la résiliation du 21 mars 2012 lui a été adressée également en courrier A, de sorte que la date déterminante pour l'échéance du délai de 30 jours serait le 22 mars 2012 et non le 29 mars 2012. Ainsi, la résiliation lui serait parvenue avant l'échéance du délai de 30 jours et non après celui-ci. Le moyen est exposé tardivement, dès lors qu'aucun délai de réponse n'ayant été fixé, il n'y avait pas lieu à réplique. Il est donc irrecevable. De toute manière, il est infondé. En effet, à l'appui de son allégation, l'appelante a produit en réplique une lettre qui ne figure pas au dossier de première instance, et qui conformément à l'art. 317 CPC n'est pas recevable. Peu importe quoiqu'il en soit. Si l'appelante entendait se prévaloir de la date de réception du pli du 21 mars 2012 en courrier A, il lui appartenait d'apporter la preuve qu'elle l'a bien reçu le 22 mars 2012, ce qu'elle n'a pas fait. En outre, la commination du 13 février 2012 a été

envoyée à l'appelante par pli recommandé et par courrier A, comme cela ressort du dossier de première instance. Si on tenait compte des envois en courrier A, soit de la date du 22 mars pour la réception de la résiliation il faudrait également tenir compte de celle du 14 février 2012 pour la réception de la commination, de sorte que le délai de 30 jours serait échu avant l'envoi de la résiliation et non après celle-ci.

Ce moyen frise la témérité; mal fondé, il sera également rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

4. L'appelante allègue l'existence d'un litige financier, résultant du retard pris dans les travaux d'aménagement des locaux par le bailleur et leur mise à disposition tardive par rapport à la date fixée initialement dans le contrat de bail.

4.1 Le locataire en demeure peut invoquer la compensation pour empêcher le congé extraordinaire de l'art. 257d CO. Pour que la dette soit éteinte par voie de compensation en temps utile, il est donc nécessaire, dans la procédure de l'art. 257d al. 1 CO, que le locataire l'invoque avant l'expiration du délai comminatoire de trente jours (ATF 119 II 241 c. 6b/bb; TF 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 c. 2b, in SJ 2000 I 78; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 c. 4.1.1).

4.2 En l'espèce, l'appelante produit à l'appui de son allégation diverses pièces (n° 2 à 4), irrecevables selon l'art. 317 CPC. Au surplus, elle concède dans son appel n'avoir pas opposé la compensation dans le délai comminatoire de trente jours (appel, all. 12, p. 4). Ces circonstances ne sauraient dès lors annihiler les effets de la demeure de l'appelante.

Au surplus, il n'y a rien d'abusif, sauf circonstances tout à fait exceptionnelles, à ce que le bailleur résilie le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer même s'il a - ou a eu - un litige avec ce locataire, que ce litige ait été porté ou non devant l'autorité de conciliation ou judiciaire (art. 271a al. 3 let. b CO; TF 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 c. 2.3.2

et l'arrêt cité; CREC I 31 octobre 2008/502, TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 c. 2; ; cf. Colombini, op. cit., pp. 60-61). En l'occurrence, l'appelante n'a pas établi de telles circonstances de sorte que le litige financier allégué ne saurait faire obstacle à la résiliation du bail en cas de demeure du locataire.

Le premier juge n'a ainsi pas violé le droit en ordonnant l'expulsion de l'appelante pour défaut de paiement des loyers. La conclusion II, tendant à l'invalidation de la mesure d'expulsion, est en conséquence rejetée, tout comme les conclusions III et IV tendant à ce qu'il soit fait défense à l'intimée d'entreprendre toute mesure visant à restreindre l'accès par la locataire aux locaux et à la mise de l'ensemble des frais de première instance à la charge de l'intimée.

5. En définitive, l'appel est rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il y a lieu de renvoyer la cause au Juge de paix pour qu'il fixe un nouveau délai pour libérer les locaux en cause, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée a spontanément déposé une réponse et l'appelante a répliqué sans qu'un délai lui soit imparti pour le faire. Dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à déposer une réponse, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Morges pour qu'il fixe à D. _____ Sàrl, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à [...], [...] (local commercial, rez, 100 m2 + cave).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelante D. _____ Sàrl
- V.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 18 septembre 2012

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- U.A _____ (pour D. _____ Sàrl),
- Me Etienne Campiche (pour S. _____ SA)

Le juge délégué de 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge de paix du district de Morges.

Le greffier :