

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 janvier 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Colelough et Mme Kühnlein
Greffier : M. Corpataux

Art. 257d CO ; 257 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **HOTEL A.** _____
SA, à Montreux, baillesse et requérante, contre l'ordonnance rendue le 9
août 2011 par le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans
la cause divisant l'appelante d'avec **X.** _____, à Lausanne, locataire et
intimée, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 9 août 2011, dont le dispositif a été communiqué aux parties le même jour et les considérants le 13 septembre 2011, le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d’Enhaut a dit que la requête d’expulsion en procédure de protection dans les cas clairs déposée le 7 juin 2011 par la bailleresse Hotel A. _____ SA à l’encontre de la locataire X. _____ était irrecevable (I), arrêté les frais judiciaires de la bailleresse à 320 fr., sous réserve d’une demande de motivation qui les augmenterait à 400 fr., et mis ceux-ci à sa charge (II et III), dit que la bailleresse verserait à la locataire des dépens à hauteur de 1'000 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (IV) et rayé la cause du rôle (V).

En droit, le premier juge a considéré que la procédure pour cas clairs ne pouvait trouver application en l’espèce. Il a relevé que les éléments invoqués et produits par la locataire à l’appui de ses prétentions en annulation de congé ne conduisaient pas à considérer que celles-ci n’avaient aucune chance de succès, ni qu’elles consacraient un abus manifeste de protection. Il a ajouté que la situation impliquait une instruction et une réflexion juridique qui excédaient largement les limites de la procédure pour cas clairs, dès lors notamment que plusieurs avis comminatoires avaient été adressés à la locataire. Le premier juge a relevé enfin que la locataire avait invoqué la compensation, de sorte que se posait la question de savoir si cette déclaration avait déployé ses effets, ce qui ne pouvait se faire dans le cadre de la procédure pour cas clairs.

B. Par mémoire du 26 septembre 2011, Hotel A. _____ SA a fait appel de cette ordonnance, prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« I. L’appel est admis.

II. L’ordonnance motivée rendue par le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d’Enhaut, le 13 septembre 2011 est annulée.

- III. Il s'agit d'un cas clair.
- IV. La requête d'expulsion du -7 juin 2011 est recevable telle que formulée.

- III. La cause est renvoyée à un Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut afin que celui-ci statue sur la requête d'expulsion faute de paiement du loyer du -7 juin 2011 ceci en application des art. 257d et 274g CO, 248 lit b, 257 al. 1 CPC et 5 chif. 30 du Code de droit privé judiciaire vaudois.
- IV. Les frais de première et de seconde instance sont mis à la charge de l'intimée.
- IV. Il est alloué des dépens de première et de seconde instance à l'appelante pour le défraiement de son mandataire, l'agent d'affaires soussigné. »

Par mémoire du 8 décembre 2011, X._____ s'est déterminée sur l'appel, concluant, avec suite de frais et dépens, à son rejet.

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

a) Hotel A._____ SA, bailleuse, et X._____, locataire, ont conclu le 5 février 2009 un contrat de bail à loyer portant sur un local commercial de 60 m² sis à Montreux. Le contrat a été conclu pour une durée déterminée de cinq ans, soit du 1^{er} avril 2009 au 31 mars 2014, et le loyer mensuel fixé à 5'100 fr., y compris un forfait de 100 fr. pour les frais accessoires. Le contrat précise que le loyer est payable par mois d'avance selon les modalités fixées par le bailleur et qu'en cas de retard de plus de dix jours, le bailleur peut, après une vaine mise en demeure, exiger que le loyer soit acquitté trimestriellement à l'avance. Le contrat prévoit par ailleurs que l'inobservation par l'une des parties des dispositions contenues dans le CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220), dans le contrat et ses annexes ou dans tout autre avenant au bail donne le droit à l'autre partie de résilier le contrat en tout temps, le

cas échéant après une mise en demeure. Le contrat prévoit enfin que le RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud) fait partie intégrante dudit contrat.

b) Par requête du 30 juillet 2010, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de la Riviera - Pays-d'Enhaut (ci-après : la commission de conciliation), concluant principalement à ce que l'autorité saisie tente la conciliation et, subsidiairement, à ce qu'elle dise que le loyer découlant du contrat est réduit de 30 %, soit de 5'100 fr. par mois à 3'570 fr., pour la période allant du 20 août 2009 au 25 octobre 2009 et pour la période allant du 1^{er} janvier 2010 jusqu'à la fin des travaux, que la locataire est autorisée à payer les loyers futurs par compensation jusqu'à concurrence du montant payé en trop compte tenu de la réduction de loyer demandée et que la bailleuse est la débitrice de la locataire et lui doit immédiat paiement d'un montant de 65'000 francs.

Le 20 août 2010, la locataire s'est acquittée d'un montant de 5'100 francs. Par courrier du 26 août 2010 de son mandataire, la bailleuse a indiqué à la locataire que sa notification de résiliation de bail du 24 août 2010 pouvait être considérée comme nulle et non avenue, dès lors que celle-ci s'était acquittée du loyer du mois d'août 2010 en date du 20 août 2010.

Par courrier recommandé du 7 septembre 2010, la bailleuse a indiqué à la locataire que celle-ci était sa débitrice de la somme de 10'200 fr., représentant les loyers bruts pour la période du 1^{er} août au 30 septembre 2010 des locaux loués. La bailleuse a précisé que la locataire avait plus de dix jours de retard et l'a mise en demeure de verser le montant précité dans un délai de cinq jours, à défaut de quoi le loyer serait exigible par trimestre d'avance dès le 1^{er} octobre 2010, en application de l'art. 7 al. 2 RULV.

Par courrier du 10 septembre 2010, la locataire a répondu à la bailleuse qu'il était faux d'affirmer qu'elle aurait plus de dix jours de

retard et que la mise en demeure de verser le loyer dans un délai de cinq jours était illégale, de sorte que cette mise en demeure était nulle et non avenue.

Par courrier recommandé du 24 septembre 2010, la bailleresse a fait part à la locataire que le montant de 10'200 fr., relatif aux loyers d'août et de septembre 2010, réclamé dans son précédent courrier du 7 septembre 2011, demeurait impayé et a confirmé à celle-ci que, dès le 1^{er} octobre 2010, ses loyers seraient exigibles par trimestre d'avance, conformément à l'art. 7 al. 2 RULV.

L'audience de conciliation a eu lieu le 5 octobre 2010 ; la conciliation n'a pas abouti et un acte d'échec de la conciliation a été notifié à la locataire.

Le 6 octobre 2010, la locataire a versé un montant de 5'100 fr. à la bailleresse ; le 3 novembre 2010, elle lui a versé à nouveau 5'100 francs.

Par requête du 5 novembre 2010, la locataire a saisi le Tribunal des baux, concluant à ce qu'il soit dit que le loyer mensuel est réduit de 30 % pour la période allant du 20 août 2009 au 25 octobre 2009 et pour la période allant du 1^{er} janvier 2010 au 30 juin 2010, que la locataire est autorisée à payer les loyers impayés par compensation jusqu'à concurrence du montant payé en trop, compte tenu de la réduction du loyer demandée, et que la bailleresse est débitrice de la locataire et lui doit immédiat paiement d'un montant de 65'000 francs.

Le 15 décembre 2010, la locataire s'est acquittée d'un montant de 5'100 francs. Ce montant a été imputé par la bailleresse sur le loyer d'octobre 2010.

c) Par courrier recommandé du 9 février 2011, la bailleresse a informé la locataire qu'elle n'avait pas encore perçu les loyers de novembre 2010 à janvier 2011 et lui a imparti un délai de trente jours pour

régler le montant de 15'300 fr., à défaut de quoi le bail serait résilié pour non paiement des loyers, selon l'art. 257d CO.

Par courrier recommandé du 2 mars 2011, la baillesse a informé sa locataire qu'elle n'avait toujours pas perçu les loyers de novembre 2010 à avril 2011 et lui a imparti un dernier délai de trente jours pour régler ces loyers, par 30'600 fr., à défaut de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. La baillesse a précisé que les loyers étaient exigibles trois mois à l'avance, de sorte que les loyers de février, mars et avril 2011 étaient également échus. Le pli recommandé n'a pas été réclamé par sa destinataire ; il lui a été distribué le 14 mars 2011 via sa case postale.

Le 7 mars 2011, la locataire a effectué un versement de 15'300 francs. Ce montant a été imputé par la baillesse sur les loyers de novembre 2010 à janvier 2011.

Le 4 avril 2011, la locataire s'est acquittée d'un loyer, via l'Office des poursuites de Vevey dans le cadre d'une réquisition de prise d'inventaires pour sauvegarde du droit de rétention de la baillesse ; ce loyer a été comptabilisé par la baillesse comme loyer de février 2011 (mémoire d'appel, ch. 5.18, p. 7).

d) Par requête du 13 avril 2011, la locataire a saisi la commission de conciliation, concluant principalement, avec suite de frais et dépens, à ce qu'elle tente la conciliation. A titre subsidiaire, elle a conclu à ce que l'autorité saisie dise que le loyer découlant du contrat est réduit de 30 %, soit de 5'100 fr. à 3'570 fr., pour la période allant du 20 août 2009 au 25 octobre 2009 et pour la période allant du 1^{er} janvier 2010 jusqu'à la fin des travaux, et qu'elle dise que la locataire est autorisée à payer les loyers futurs par compensation jusqu'à concurrence du montant payé en trop compte tenu de la réduction de loyer demandée.

e) Par formule agréée datée du 14 avril 2011 et expédiée le même jour à sa locataire sous pli recommandé, la baillesse a résilié le

bail commercial de celle-ci au 31 mai 2011. Il est précisé sur ladite formule qu'il s'agit d'une résiliation faute de paiement du loyer, fondée sur l'art. 257d al. 2 CO, la locataire n'ayant pas donné suite à l'avis comminatoire qui lui avait été notifié le 14 mars 2011 en application de l'art. 257d al. 1 CO.

f) Par requête du 9 mai 2011, la locataire a saisi à nouveau la commission de conciliation, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à ce qu'elle tente la conciliation, et, subsidiairement, à ce qu'elle dise que la résiliation du bail à loyer commercial du 14 avril 2011 est nulle, non avenue et de nul effet.

g) Le 3 juin 2011, la locataire a versé à la bailleuse un montant de 5'100 francs.

h) Par requête d'expulsion faute de paiement du loyer du 7 juin 2010, la bailleuse a saisi le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut, concluant en substance, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à la locataire, sous la menace des peines de l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937, RS 311.0), de quitter et de rendre libres de tous occupants et de tous biens lui appartenant ou appartenant à des tiers, les locaux sis à Montreux, ainsi que les éventuelles dépendances remises à bien plaire, ceci dans un délai de vingt jours à compter de la notification de la décision à intervenir, que l'huissier de la Justice de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut soit chargé de procéder à l'exécution forcée de cette décision, sous la présidence du Juge de paix du même ressort, que cet huissier puisse requérir tous agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente ordonnance et qu'il soit, au besoin, procédé à l'ouverture forcée des locaux.

i) L'audience de conciliation relative à la requête de la locataire du 13 avril 2011 a eu lieu le 23 juin 2011 en présence des parties, assistées de leur conseil respectif. La conciliation a été tentée en vain et une autorisation de procéder a été délivrée à la locataire.

j) Les 4 et 7 juillet 2011, la locataire a versé à la bailleresse des montants de 5'100 francs.

k) Par courrier du 5 juillet 2011, le juge de paix saisi a indiqué aux parties qu'il s'estimait compétent pour statuer sur la requête d'expulsion et a indiqué à la locataire qu'une audience était fixée au 5 août 2011, laquelle lui permettrait de produire tout moyen de preuve propre à démontrer que les conditions d'application de la procédure de protection dans les cas clairs ne seraient pas réunies. Le juge de paix a indiqué par ailleurs qu'une décision serait rendue sur ce point. Par arrêt du 2 août 2011 (CACI 2 août 2011/9), la Cour d'appel civile a déclaré irrecevable l'appel formé par la locataire contre cette « décision », aux motifs que le premier juge n'avait nullement statué sur sa compétence, ni tranché la question de la recevabilité de la requête d'expulsion selon la procédure de protection dans les cas clairs, qui faisait précisément l'objet de l'audience à venir.

Par prononcé du 10 août 2011 (CREC 10 août 2011/131), le Président de la Chambre des recours civile a pris acte du retrait du recours déposé par la locataire contre la décision du juge de paix du 5 juillet 2011 rejetant sa requête tendant au report de l'audience fixée le 5 août 2011.

l) Ensuite de l'échec de l'audience de conciliation du 23 juin 2011, la locataire a, par demande du 13 juillet 2011, saisi le Tribunal des baux, concluant à ce qu'il soit dit que le loyer est réduit de 30 % pour la période du 20 août 2009 au 25 octobre 2009 et pour la période allant du 1^{er} janvier 2010 au 30 juin 2010, que la locataire est autorisée à payer les loyers impayés par compensation jusqu'à concurrence du montant payé en trop compte tenu de la réduction de loyer demandée et que la bailleresse est débitrice de la locataire et lui doit immédiat paiement d'un montant de 65'000 francs.

m) Une audience a eu lieu le 5 août 2011 devant le juge de paix saisi de la requête d'expulsion.

En droit :

1. a) L'ordonnance attaquée a été rendue le 9 août 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

b) Le litige porte en l'occurrence sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix déclarant irrecevable une requête d'expulsion fondée sur un défaut de paiement de loyers, au motif que les conditions d'application de la procédure pour cas clair au sens de l'art. 257 CPC, qui fonde sa compétence (cf. art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ [Code de droit privé judiciaire du 12 janvier 2010, RSV 211.02]), ne seraient pas réalisées. 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 2003 III 83 et les réf. citées).

En l'espèce, le loyer mensuel des locaux litigieux s'élève à 5'100 fr., forfait pour frais accessoires compris. Alors que l'appelante requiert l'expulsion de l'intimée en application de la procédure pour cas clairs, celui-ci conclut implicitement à pouvoir continuer à utiliser ses locaux, soit au maintien du bail, qui court jusqu'au 31 mars 2014. La valeur litigieuse est donc, eu égard aux principes énoncés ci-avant, supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel.

c) Le délai pour interjeter appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), sauf lorsque la procédure sommaire a été appliquée, auquel cas le délai d'appel est de dix jours (art. 314 CPC ; JT 2011 III 83). En l'espèce, la bailleresse a requis l'application de la règle relative au cas clair (art. 257 CPC) et le premier juge a considéré que cette procédure ne pouvait être appliquée (art. 257 al. 3 CPC). La procédure de cas clair étant sommaire, le délai d'appel est de dix jours, même lorsque le premier juge a rendu une décision d'irrecevabilité en application de l'art. 257 al. 3 CPC (JT 2011 III 83, spéc. p. 85).

L'appel, interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt, est ainsi 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 jouit d'un plein pouvoir d'examen (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2396, p. 435 ; Spühler, in Commentaire bâlois, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 134 ; Hohl, op. cit., n. 2399, p. 435).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance attaquée a été complété sur la base des pièces au dossier et l'autorité d'appel est en mesure de statuer.

3. a) L'appelante soutient que toutes les conditions d'application de la procédure du cas clair étaient remplies et que le premier juge aurait dû entrer en matière et prononcer l'expulsion de l'intimée. Elle fait valoir

que la résiliation du contrat de bail se référait expressément à l'avis comminatoire notifié le 14 mars 2011, de sorte que l'intimée savait quels loyers lui étaient réclamés, et que, celle-ci n'ayant pas versé l'entier de ceux-ci dans le délai qui lui avait été imparti à cet effet, la résiliation de son bail était justifiée. Elle argue en particulier que le fait qu'un premier avis comminatoire a été adressé à l'intimée demeure sans influence sur la validité du second. En bref, la résiliation pour défaut de paiement ne souffrirait d'aucun vice propre à empêcher le juge de statuer selon la procédure pour cas clair.

b) aa) A teneur de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique est claire. La procédure du cas clair permet d'obtenir rapidement une décision sur le fond. Les règles des art. 252 à 256 CPC sont applicables. Le juge ne peut refuser de se saisir lorsque les conditions en sont remplies.

De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, in FF 2006 p. 6959 ; Bohnet, Le droit du bail en procédure civile suisse, op. cit., n. 42, p. 15 ; Meier, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zurich 2010, pp. 374-375), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zurich 2010, n. 5 ad art. 257 CPC ; Gösku, DIKE Komm-ZPO, Zurich 2011, n. 8 ad art. 257 CPC), d'autres moyens de preuve (audition de témoins amenés directement par les parties ou brève vision locale) n'étant cependant pas exclus (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 11 ad art. 257 CPC ; Grolimund/Staehelin/Staehelin, Zivilprozessrecht, Zurich 2008, n. 54, p. 357). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections ; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. De plus, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont

opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (Sutter-Somm/Lötscher, op. cit., n. 7 ad art. 257 CPC). Ce n'est dès lors que si le défendeur fait valoir des moyens – objections ou exceptions – qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexe, que la protection doit être refusée (Bohnet, CPC commenté, op. cit., n. 12 ad art. 257 CPC). Autrement dit, le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat. On considère par ailleurs que 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 c. 3 ; JT 2011 III 146).

Si l'expulsion pour défaut de paiement de loyer au sens de l'art. 257d CO relève en principe de la procédure simplifiée (Hohl, op. cit., n. 1454, p. 263 ; Colombini, op. cit., JT 2011 III 85 n° 3), rien ne s'oppose à ce qu'il soit procédé selon la procédure de cas clair lorsque les conditions légales en sont remplies (Bohnet, La procédure sommaire selon le Code de procédure civile suisse, in *Revue jurassienne de jurisprudence* 2008, pp. 285 ss ; Lüscher/Hofmann, *Le Code de procédure civile*, Berne 2009, p. 165 ; Meier, op. cit., pp. 373 et 378 ; Bisang, *Neue Zivilprozessordnung : Neuerungen im Schlichtungsverfahren bzw. Mietprozess unter besonderer Berücksichtigung der Ausweisung – Nouveau code de procédure de conciliation resp. procédure en matière de bail en tenant particulièrement compte de l'expulsion*, in *MietRecht Aktuell* 3/2010, p. 110 ss ; Grolimund/Staehelin/Staehelin, op. cit., nn. 54-56, pp. 357-358). Si les conditions de l'expulsion sont remplies, le juge donne l'ordre au locataire d'évacuer les lieux. Si le locataire conteste la résiliation du bail et rend vraisemblables ses allégations, le tribunal n'entrera pas en matière. Le bailleur devra alors ouvrir devant le tribunal compétent une action en expulsion selon la procédure simplifiée des art. 243 ss CPC (Hohl, loc. cit., p. 263 ; JT 2011 III 146).

Lorsque le locataire saisit parallèlement la commission de conciliation en contestation du congé, le juge de l'expulsion ne peut en

principe faire application de l'art. 257 CPC. Il en va toutefois différemment lorsque les motifs invoqués à l'appui de la demande d'annulation du congé sont dénués de fondement (Meier, op. cit., pp. 373 ss ; Grolimund/Staehelin/Staehelin, op. cit., nn. 54-56, pp. 357-358). Certes, selon une partie de la doctrine, il n'y a pas cas clair lorsque la demande d'expulsion est déposée alors que, préalablement, le congé a été ou pourrait être contesté (en ce sens, Lachat, Procédure civile en matière de baux à loyer, pp. 168-169, qui réserve uniquement les demandes d'annulation de congé anticipé qui n'ont manifestement aucune chance de succès et consacrent un abus manifeste de procédure). Cette approche, trop restrictive, doit toutefois être rejetée. La seule contestation du congé devant l'autorité de conciliation ne saurait impliquer un examen plus restrictif de la notion de cas clair (JT 2011 III 146).

bb) L'art. 257d al. 1 CO prévoit que, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme, 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 est de trente jours au moins pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations et de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

L'art. 257d CO présuppose un retard dans le paiement du loyer (Lachat, Commentaire romand, Bâle 2003, n. 2 ad art. 257d CO, p. 1332). L'avis comminatoire est dépourvu d'effet s'il porte sur un loyer qui n'est pas encore échu (Lachat, ibidem, n. 5 ad art. 257d CO, p. 1333). En d'autres termes, si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de cet article et d'autres qui la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne 2008, p. 666 ; CREC I 25 mars 2010/151), la mention du montant de l'arriéré n'étant pas indispensable, l'indication des mois de calendrier suffisant (CdB 2000, p. 107, citant un arrêt du TF du 14 juin 2000).

Aux termes de l'art. 7 al. 2 RULV, lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure. Selon la jurisprudence de la cour de céans, l'art. 7 RULV est une faculté donnée au bailleur qui ne peut être exercée que dès le mois qui suit l'échéance du délai que celui-ci a imparti en vain au locataire pour s'acquitter du loyer arriéré. Le bailleur ne peut pas requérir immédiatement, par une mise en demeure à forme de l'art. 257d CO, le paiement du loyer par trimestre d'avance. Il doit procéder en deux temps, soit d'abord adresser une mise en demeure en cas de retard du paiement du loyer (avec ou sans la menace de la sanction du paiement des loyers par trimestre d'avance), puis communiquer au locataire sa volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance. Ce n'est qu'après cette dernière communication qu'il peut, si les loyers n'ont pas été acquittés trimestriellement d'avance, adresser l'avis comminatoire de l'art. 257d CO. La mise en demeure doit en outre être claire et distincte (CREC I 18 février 2010/89 ; CREC I 28 août 2007/420, résumé in Cahiers du Bail [CdB] 2007, p. 129).

cc) Selon la jurisprudence, est inefficace le congé qui ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice (ATF 135 III 441 c. 3.1 et référence, ATF 121 III 156 précité; TF 4C.116/2005 précité). Le Tribunal fédéral donne comme exemple le congé motivé par le défaut de paiement du loyer alors qu'en réalité celui-ci est payé, le congé donné pour de justes motifs qui ne sont pas réalisés, le congé signifié pour une date ne correspondant pas au terme contractuel ou légal et le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante (ATF 121 III 156 précité ; TF 4C.116/2005 précité).

Dans un arrêt de principe rendu à cinq juges, la Chambre des recours, se fondant sur ces considérations, a jugé inefficace le congé qui

repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû (du simple au double). La Chambre des recours a motivé cette solution par le fait que le locataire « moyen » qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact. L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un professionnel de l'immobilier, de procéder correctement. Une proportion du simple au double entre le montant effectivement dû et celui réclamé a été jugée disproportionnée (CREC I 18 janvier 2006/89 c. 3 ; confirmé par arrêt rendu à cinq juges CREC I 3 septembre 2010/457 c. 4).

c) aa) En l'espèce, il est établi que l'intimée a saisi l'autorité de conciliation dans le délai de trente jours de l'art. 273 al. 1 CO, afin de contester le congé qui lui a été signifié. Conformément à la jurisprudence de la cour de céans, la contestation du congé devant l'autorité compétente ne s'oppose toutefois à ce que l'expulsion soit prononcée selon la procédure pour cas clairs que si les motifs allégués par le locataire dans le cadre de la contestation du congé apparaissent vraisemblables, à défaut de quoi l'expulsion doit pouvoir intervenir dans le cadre d'une telle procédure.

Il convient dès lors de déterminer si, au vu des circonstances du cas d'espèce, l'expulsion de l'intimée peut être prononcée en application de l'art. 257 CPC et d'examiner, ce faisant, si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire.

bb) Le 9 février 2011, l'appelante a mis en demeure l'intimée pour un montant de 15'300 fr. correspondant aux loyers de novembre 2010 à janvier 2011. L'intimée a effectué le versement correspondant en date du 7 mars 2011, soit dans le délai de trente jours qui lui avait été imparti. Dès lors que le loyer d'août 2010 a été acquitté le 20 août 2010,

que des versements de 5'100 fr. ont été effectués les 6 octobre 2010, 3 novembre 2010 et 15 décembre 2010 et qu'un montant correspondant à trois loyers a été versé le 7 mars 2011, on peut considérer que les loyers étaient ainsi acquittés jusqu'en février 2011.

Par courrier adressé le 2 mars 2011, soit avant l'échéance du délai fixé par le premier avis comminatoire du 9 février 2011, et reçu par l'intimée après son versement de 15'300 fr., l'appelante a mis en demeure l'intimée de verser un montant de 30'600 fr. correspondant aux loyers de novembre 2010 à avril 2011 dans un délai de trente jours, à défaut de quoi le bail serait résilié. Au moment où l'avis comminatoire a été reçu par l'intimée, quatre des loyers dont le paiement était requis avaient déjà été acquittés, dont trois dans le délai précédemment imparti par l'appelante elle-même (novembre et décembre 2010, janvier et février 2011). Aussi, la mise en demeure portait sur un montant manifestement supérieur à celui qui était encore dû.

Au vu de la différence entre ce qui était réclamé et ce qui était effectivement dû au moment où l'avis comminatoire a été reçu par l'intimée se pose déjà la question de la validité du congé fondé sur l'art. 257d al. 2 CO, d'autant plus que l'appelante n'a pas même attendu l'échéance du délai de paiement imparti par le premier avis comminatoire avant d'en notifier un second, portant en partie sur les mêmes arriérés de loyers.

cc) Au demeurant, l'appelante a admis qu'un loyer supplémentaire avait été versé par l'intimée en date du 4 avril 2011, soit dans le délai de grâce imparti par le second avis comminatoire (mémoire d'appel, ch. 5.18, p. 7). Ce montant doit être imputé sur le mois de mars 2011. Il en résulte que tous les loyers échus au 2 mars 2011 ont été acquittés par l'intimée dans les délais impartis par les deux avis comminatoires, sous réserve du loyer du mois d'avril 2011, pour autant toutefois que celui-ci ait été exigible à cette date. La résiliation valable du bail en application de l'art. 257d al. 2 CO suppose par conséquent que le

loyer du mois d'avril 2011 ait été exigible au moment où l'avis comminatoire a été adressé à l'intimée, soit au 2 mars 2011.

A ce propos, l'appelante fait valoir que le loyer d'avril 2011 était exigible, dès lors que les loyers étaient dus par trimestre d'avance, comme cela avait été annoncé à l'intimée par ses courriers des 7 et 24 septembre 2011.

Il ressort en effet des pièces du dossier que, le 7 septembre 2010, l'appelante a adressé un courrier à l'intimée, lui indiquant qu'elle avait plus de dix jours de retard pour le paiement des loyers d'août et de septembre 2010 et l'informant qu'à défaut de paiement du montant de 10'200 fr. dans un délai de cinq jours, le loyer serait exigible trimestriellement.

Au moment de cette mise en demeure, les conditions pour faire usage de la faculté conférée à l'appelante par l'art. 7 al. 2 RULV n'étaient toutefois pas remplies, le retard relatif au loyer de septembre n'atteignant pas les dix jours requis.

Par ailleurs, la mise en demeure portait également sur le loyer d'août 2010, dont l'appelante avait admis explicitement quelques jours auparavant, dans son courrier du 26 août 2010, qu'il avait été acquitté le 20 août 2010. Un montant deux fois plus élevé que celui qui était effectivement dû a ainsi été exigé de la part de l'intimée. Dans ces circonstances, il n'est pas exclu d'admettre que l'intimée pouvait être dissuadée de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré, dont elle ne disposait peut-être pas, et qu'elle n'a pas à subir de désavantages, par exemple sous la forme d'une obligation de payer son loyer par trimestre d'avance, du fait de n'avoir pas acquitté un tel montant dans le délai imparti par l'appelante, dont il est au demeurant pas certain qu'il ait été convenable au sens de l'art. 107 CO, dès lors qu'il n'était que de cinq jours.

Le 24 septembre 2010, l'appelante a annoncé à l'intimée que les loyers seraient désormais dus par trimestre d'avance ; elle n'a toutefois pas mis en demeure l'intimée pour un quelconque montant, ni ne lui a imparti de délai pour effectuer un versement. Elle a maintenu au reste que deux loyers lui étaient dus, ce qui est contredit par son propre courrier du 26 août 2010.

Il en découle que la question de savoir si l'appelante a agi conformément au prescrit de l'art. 7 al. 2 RULV, de sorte que les loyers seraient exigibles trimestriellement, et que, par conséquent, celui du mois d'avril 2011 aurait été exigible au moment de l'avis comminatoire du 2 mars 2011, n'a pas le caractère évident exigé par l'art. 257 CPC. La situation juridique n'étant en définitive pas claire quant au fait de savoir si l'intimée était effectivement en défaut de paiement à l'échéance du délai imparti par le second avis comminatoire, l'expulsion ne saurait intervenir dans le cadre de la procédure pour cas clairs.

dd) Il résulte de ce qui précède que le moyen de l'appelante, mal fondé, doit être rejeté. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner si l'intimée a invoqué valablement la compensation, son expulsion selon la procédure de protection pour cas clairs étant déjà exclue pour les motifs qui précèdent.

4. En conclusion, l'appel est rejeté et l'ordonnance confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'306 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2008, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante.

L'intimée a droit à des dépens de deuxième instance, qui doivent être arrêtés à 1'500 fr. (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
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 1'306 fr. (mille trois cent six francs), sont mis à la charge de l'appelante.
- IV. L'appelante Hotel A. _____ SA doit verser à l'intimée X. _____ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs), à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. Jean-Marc Schlaeppli (pour Hotel A. _____ SA)
- Me Alain Dubuis (pour X. _____)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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).

Le greffier :