

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 10 novembre 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et Mme Favrod
Greffière : Mme Choukroun

Art. 257 al. 1 CPC ; 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **Q.**_____, à Bussigny-près-Lausanne, locataire contre l'ordonnance rendue le 21 août 2014 par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **R.**_____, à Lausanne, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 21 août 2014, notifiée à la partie bailleresse le 29 août 2014 et à la partie locataire le 3 octobre 2014, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à Q. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 26 septembre 2014 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], rue [...] (mezzanine - surface bureau de 571 m² + rez inférieur - dépôt de 123 m² + façade immeuble - emplacement enseigne lumineuse) (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 bailleresse, 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), statué sur les frais judiciaires et l'indemnité du mandataire professionnel représentant la bailleresse (IV à VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a constaté qu'en raison d'une erreur s'agissant du montant du loyer relatif à la « surface bureau de 571m² » qu'elle avait retenue, soit 10'022 fr. 40 en lieu et place de 9'507 fr. 30, la bailleresse avait réclamé à la locataire un montant de fr. 22'030.92 alors que celui qui était dû était de fr. 20'485.62. Il a toutefois relevé que le montant erroné réclamé dans la sommation n'était supérieur que de 7.5 % du montant alors réellement dû, de sorte que l'erreur de la bailleresse n'entraînait pas l'inefficacité du congé signifié par avis du 17 mars 2014, ce d'autant que la locataire avait cessé tout paiement depuis novembre 2013. Le premier juge a dès lors retenu que la résiliation des baux liant la bailleresse à la locataire avec effet au 30 avril 2014 était valable. Il a considéré que la cause relevait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

B. Par acte du 10 octobre 2014, remis à la Poste le 13 octobre suivant, Q. _____ a interjeté recours contre cette ordonnance, concluant implicitement à sa réforme en ce sens que son expulsion n'est pas prononcée.

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

1. Les parties sont liées par trois contrats de bail qu'elles ont signés, respectivement le 23 juin 2011, portant sur une mezzanine d'environ 571 m² destinée à accueillir une école de couture-art-stylisme-design ainsi que sur un dépôt de 123 m², et le 5 septembre 2011 portant sur une enseigne lumineuse, sis à la rue de l'Industrie 58, à Bussigny-près-Lausanne.

La locataire a accumulé du retard dans le paiement de ses loyers. Le 1^{er} septembre 2013, elle a versé 10'628 fr. 28.

Par lettre recommandée du 23 décembre 2013 adressée à la locataire, la bailleresse a constaté que les loyers des mois de novembre et décembre 2013 n'étaient pas encore payés, pas plus qu'une différence de paiement sur les loyers de septembre et la location d'un autre dépôt à titre provisoire, pour un montant total de 22'624 fr. 92. La bailleresse a imparti à la locataire un délai de trente jours pour s'acquitter du montant dû, indiquant qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, elle serait contrainte de résilier les contrats de bail moyennant un préavis de trente jours, conformément à l'art. 257d al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Elle se réservait également le droit, en cas de non paiement dans les 10 jours, d'intenter contre la locataire une action en poursuite.

Par formules de notification de résiliation de bail du 17 mars 2014, la bailleresse a résilié les trois baux précités, avec effet au 30 avril 2014, en application de l'art. 257d CO.

2. Le 20 mai 2014, la bailleresse a adressé une requête en cas clair à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la Juge de paix), concluant, avec suite de frais et dépens, à l'expulsion de la locataire Q._____ des locaux occupés dans l'immeuble sis à la rue [...], à [...] (mezzanine - surface bureau de 571m² + rez inférieur - dépôt de 123m² + façade immeuble - emplacement enseigne lumineuse), et requérant les mesures d'exécution nécessaires à cette expulsion.

Une audience s'est tenue le 21 août 2014 devant la Juge de paix. La bailleresse y était représentée par son mandataire professionnel. La locataire, pourtant dûment convoquée, ne s'est pas présentée.

En droit :

1. a) L'art. 308 al. 1 et 2 CPC ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales et incidentes de première instance pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins. Lorsque l'appel porte sur le bien-fondé de la mesure d'expulsion, la valeur litigieuse est calculée selon le droit fédéral et est égale au moins à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, pp. 749 ss ; 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 litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion portant sur des locaux occupés dans l'immeuble sis à la rue [...], à [...], soit une mezzanine - surface bureau de 571 m², un dépôt situé au rez inférieur de 123 m² ainsi que l'emplacement d'une enseigne lumineuse située sur la façade de l'immeuble précité. Le loyer mensuel global s'élève à 10'371 fr. 30 (9'507 fr. 30 + 777 fr. 60 + 86 fr. 40). En prenant la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse de première instance dépasse le montant de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

b) L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel soit, en l'occurrence, la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RS 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours si la décision a été rendue en application de la procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Tel est le cas en l'espèce, le premier juge ayant fait application de la procédure applicable aux cas clairs (art. 257 al. 1 CPC).

En l'espèce, l'appelante, qui ne prend certes pas de conclusion formelle, remet implicitement en cause son expulsion, ce qui paraît suffisant à l'égard d'un prononcé d'expulsion rendu dans le cadre d'une procédure sommaire.

Par ailleurs, interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est 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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250).

3. L'appelante ne conteste pas les faits arrêtés par le premier juge, en particulier qu'elle ne s'était toujours pas acquittée du loyer des mois de novembre et décembre 2013 à l'échéance du délai comminatoire. Elle se prévaut toutefois des circonstances dans lesquelles elle s'est installée dans les locaux litigieux, du dialogue permanent qu'elle avait maintenu avec la gérance mandatée par la bailleuse, des difficultés de la bailleuse à retrouver un nouveau locataire pour les locaux ainsi que sa

volonté de « régulariser tous les frais engendrés par la présente situation. »

a) Aux termes de l'art. 257d CO, 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans ce délai, 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).

La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 II 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss.). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF, arrêt du 27 février 1997 précité, c. 2b, p. 68; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006, c. 3.2.1; Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, note infrapaginale 117 p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et

références). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 27 mars 2014/160 et références).

b) En l'espèce, l'appelante ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257d CO étaient réalisées. Elle expose diverses circonstances au sujet des relations de bail, qui sont sans portées sur le constat de son retard dans le paiement du loyer motivant seul son expulsion. Elle déclare aussi - sans l'établir - avoir « versé des montants qui correspondent à ce qu'il aurait fallu payer si les loyers avaient été acquittés ponctuellement », sans démontrer par là qu'elle aurait respecté le délai comminatoire susmentionné. L'intimée était dès lors en droit, le 17 mars 2014, de résilier les baux pour le 30 avril 2014, conformément à l'art. 257d al. 2 CO et le premier juge a constaté à raison la validité du congé et ordonné les mesures d'exécution sollicitées (art. 236 et 337 CPC). Cela étant, rien ne permet de remettre en cause l'ordonnance entreprise.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif accordé à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à la partie locataire un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 832 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 Q._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
prononce :

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 832 fr. (huit cent trente-deux francs), sont mis à la charge de l'appelante Q._____.
- IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe à Q._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à [...], rue [...] (mezzanine, surface bureau de 571 m² + rez inférieur - dépôt de 123 m² + façade immeuble - emplacement enseigne lumineuse).
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 11 novembre 2014

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

La greffière :

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 :

- Mme X. _____ (pour Q. _____),
- M. Jean-Marc Schlaeppli, aab, (pour R. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 23'218 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 :

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

La greffière :