

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 29 août 2017

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Crittin Dayen et M. Stoudmann, juges
Greffière : Mme Choukroun

Art. 271 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A.**_____, à [...], bailleresse, contre l'ordonnance rendue le 28 avril 2017 par la Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant l'appelante d'avec **G.**_____ et **L.**_____, à [...], locataires, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance rendue le 28 avril 2017, la Juge de paix du district de Morges a déclaré irrecevable la requête en cas clair déposée le 8 mars 2017 par A._____ à l'encontre de L._____ et G._____ (I), a arrêté à 250 fr. les frais judiciaires et les a compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (II), a mis les frais à la charge de la partie bailleresse (III), a dit qu'il n'était pas alloué de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le premier juge a constaté l'existence de courriers, pour certains antérieurs à la notification de résiliation de bail, mentionnant des litiges sur plusieurs points entre les parties. Fondé sur les explications données par la partie locataire à l'audience du 20 avril 2017, le magistrat a considéré qu'il ne pouvait pas, à ce stade, exclure que cette dernière ait obtenu une prolongation de délai pour payer le loyer de décembre et/ou qu'elle soit au bénéfice d'une créance compensatoire et/ou d'un motif d'annulabilité du congé. Dans ces circonstances, la situation entre les parties n'était pas claire et nécessitait une instruction approfondie.

B. Par acte du 11 mai 2017, A._____ a déposé un appel contre cette ordonnance. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens qu'il soit prononcé que la notification de résiliation de bail est valable, les conclusions prises dans sa requête d'expulsion du 8 mars 2017 étant admises et la cause renvoyée à l'autorité de première instance pour la fixation d'un nouveau délai de départ.

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. Le 23 mars 2015, A._____, en qualité de bailleuse, a conclu un contrat de bail avec G._____ et l'administrateur de cette société, L._____, en qualité de locataires. Le contrat porte sur des locaux commerciaux situés au 3^e étage de l'immeuble de la [...], dans lesquels les locataires exploitent un centre médical, pour un loyer mensuel de 2'820 francs.

2. Par courriers des 17 et 25 octobre 2016, les locataires se sont notamment opposés aux travaux de remplacement de l'ascenseur prévus dans l'immeuble durant les mois de novembre et décembre 2016, demandant le report de ces travaux ou, en cas d'impossibilité, "une réduction de loyer de l'ordre de 55% selon les barèmes fixés par l'Asloca".

3. Par courriers recommandés des 2 décembre 2016, A._____ a adressé l'avis comminatoire de l'art. 257d CC aux locataires en leur indiquant qu'à défaut de paiement des loyers de novembre et décembre 2016 dans un délai de 30 jours à partir de la réception de cet avis, le bail serait résilié.

4. a) Par courriers recommandés des 9 janvier 2017, A._____ a adressé aux locataires la formule officielle de notification de résiliation de bail pour l'échéance du 28 février 2017.

b) Le 10 janvier 2017, les locataires ont communiqué à la bailleuse la liste des nuisances subies durant les travaux de remplacement d'ascenseur, qui avaient eu pour conséquence "une perte financière importante à la suite de l'annulation de très nombreuses consultations et une perte importante de la clientèle". Ils ont confirmé leur demande de réduction de loyer telle que mentionnée dans leurs courriers d'octobre 2016.

Par courrier du 17 janvier 2017, la bailleuse a accusé réception de l'avis des nuisances décrites par les locataires dans leur courrier du 10 janvier 2017 et leur a demandé "de transmettre tous

documents qui pourraient confirmer l'annulation de rendez-vous, tels que copie d'agendas, messages de patients, etc."

c) Par courriers des 16 janvier et 17 janvier 2017, les locataires se sont opposés au décompte de frais de chauffage/accessoires couvrant les périodes du 1^{er} avril au 30 juin 2015 ainsi que du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016. Ils ont requis de la bailleresse la transmission du décompte général des charges et le tableau des répartitions entre les locataires pour les périodes en cause.

d) Les locataires ont contesté la résiliation du contrat de bail par courrier du 20 janvier 2017 adressé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer. Ils ont fait valoir un accord avec la bailleresse, selon lequel le paiement du loyer de décembre 2016 devait intervenir d'ici fin janvier 2017, les locataires rencontrant des difficultés en lien avec les travaux conséquents réalisés dans l'immeuble et ayant empêché les patients de se rendre au centre médical. Ils ont en outre indiqué être en litige avec la bailleresse concernant un remboursement de loyers et un problème de facturation de charges, jugées excessives et totalement illégales par les locataires.

5. Les locataires ont versé le loyer du mois de novembre 2016 en date du 14 décembre 2016 et celui du mois de décembre 2016 en date du 18 janvier 2017.

6. Le 8 mars 2017, la bailleresse a saisi le Juge de paix du district de Morges d'une requête en cas clair à l'encontre des locataires. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à G. _____ et à L. _____ de libérer immédiatement, ou dans l'ultime délai qui pourrait être imparté par le juge, les locaux commerciaux au 3^e étage de l'immeuble sis [...] de tout bien et de tout occupant, à défaut de quoi les locataires pourraient y être contraints par la voie de l'exécution forcée directe. À l'appui de sa requête, la bailleresse a produit un onglet de pièces.

Une audience en procédure sommaire s'est tenue le 20 avril 2017 devant le Juge de paix en présence du représentant de la bailleresse et de L. _____ pour les locataires. À cette occasion, [...], employée de G. _____, a indiqué qu'il avait été convenu par un téléphone qu'elle-même avait eu avec la régie de la bailleresse que le paiement du loyer du mois de décembre 2016 interviendrait d'ici à la fin janvier 2017, ce qui avait été le cas. Elle a expliqué que ce délai avait été accordé car un décompte devait être établi en raison des difficultés rencontrées ensuite de travaux extrêmement conséquents réalisés dans l'immeuble et qui avaient empêché les patients de venir au centre médical. Elle a en outre indiqué que les parties étaient en litige à propos d'un remboursement de loyers mais également pour un problème de facturation de charges. À l'appui de ces explications, les locataires ont produit un bordereau de pièces.

En droit :

1.

1.1 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 du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où ces conditions ne seraient pas réalisées ; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la

date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129; CACI 28 janvier 2015/52).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de 2'820 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes exposés ci-dessus, dépasse 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Formé en temps utile par la partie bailleuse qui a succombé en première instance et qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

3. L'appelante reproche au premier juge d'avoir déclaré sa requête en cas clair irrecevable.

3.1

3.1.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3).

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. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. En outre, le cas n'est pas clair et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir lorsque la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 et les réf. citées ; TF 4A_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6).

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 728 consid. 3.3 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, 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 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_343/2004 du 17 décembre 2014 consid. 3.2 et les réf.).

3.1.2 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 le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement impartie au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1; cf. CREC I 25 mars 2010/151).

3.1.3 Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). La jurisprudence admet ainsi, mais seulement à titre très exceptionnel, que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO puisse contrevenir aux règles de la bonne foi ; la notion doit toutefois être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance.

Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2 ; ATF 140 III 591 consid, 3.2 et les réf. citées).

Le Tribunal fédéral a notamment considéré que le congé était contraire à la bonne foi dans un cas où les parties étaient en pourparlers transactionnels au sujet du montant de la réduction de loyer pour défaut de la chose louée - la réduction n'étant pas en elle-même contestée - et où la situation n'était par conséquent pas claire au moment de la mise en demeure comme au moment de la résiliation. Dans cette cause, le Tribunal fédéral a qualifié de déloyal le comportement du bailleur qui, bien qu'étant en relation permanente avec son locataire, avait pris position tardivement et de manière indirecte sur la prétention en réduction de loyer, alors que, dans l'hypothèse la plus favorable pour lui, il n'avait droit qu'à une somme nettement moins élevée que celle réclamée initialement dans la sommation (TF 4C.65/2003 du 23 septembre 2002 consid. 4.2.2). Conformément à cette jurisprudence, est contraire au principe de la bonne foi la résiliation donnée alors que les parties étaient en pourparlers transactionnels sur une réduction de loyer réclamée par le locataire et que le bailleur avait admis le principe d'une indemnisation pour les défauts de la chose louée en proposant un montant de 4'000 fr. à ce titre dans le délai comminatoire, alors que la sommation portait sur un montant de l'ordre de 7000 fr. (CACI 7 mars 2012/113, in CdB 2012 p. 91).

Dans un arrêt CACI du 29 mai 2017/111, il a été considéré que le cas n'était pas clair, du fait que l'assistante sociale de la locataire avait produit dans le cadre de la procédure devant le juge de paix une lettre dont il ressortait que la gérance et l'intimé (bailleur) avaient sous-entendu à plusieurs reprises que l'appelante (locataire) pouvait prétendre à un non-paiement ou à un montant moindre des loyers concernant la période durant laquelle elle n'avait pu occuper son logement en raison d'un incendie survenu au mois de février 2016. Les loyers impayés concernant précisément la période durant laquelle l'appelante n'avait pu occuper son appartement, il avait été admis que la situation n'était pas claire, d'une

part, en raison des questions d'une éventuelle réduction ou suppression du loyer pendant la période durant laquelle l'appartement était inhabitable et, d'autre part, au vu du comportement de l'intimé qui pourrait être contradictoire et contraire à la bonne foi.

3.2 En l'espèce, les loyers impayés concernent les mois de novembre et décembre 2016. Or, il appert que durant ces deux mois précisément, les locataires ont subi des nuisances du fait de travaux relatifs à un changement d'ascenseur. Ces nuisances ont été signalées à plusieurs reprises à la bailleuse et une réduction de loyer a été demandée en lien avec les nuisances subies. En particulier, le 25 octobre 2016, les locataires demandaient un report des travaux et, en cas d'impossibilité, une réduction de loyer (« si un tel report n'était pas possible, la société au vu du préjudice et des nuisances qu'elle va subir, vous prie de bien vouloir lui accorder, sur la base des art. 259a ss CO, une réduction de loyer de l'ordre de 55% selon les barèmes fixés par l'Asloca »). Le 17 janvier 2017, la bailleuse a accusé réception de l'avis des nuisances décrites et a requis des locataires qu'ils lui fournissent tous documents propres à confirmer l'annulation de rendez-vous par les patients. Ces nuisances sont par ailleurs invoquées dans la requête adressée le 20 janvier 2017 à la Commission de conciliation. Dans cette requête, les locataires font en outre état d'un litige concernant un remboursement de loyers mais également d'un problème de facturation de charges excessives, qui se fait l'écho du contenu de plusieurs autres courriers figurant au dossier de première instance (notamment les courriers des locataires des 16 et 17 janvier 2017).

Il est ainsi faux de prétendre, comme le fait l'appelante, que les courriers des mois d'octobre 2016 ne portaient que sur la question du début des travaux nécessaires à l'entretien de l'immeuble de la bailleuse et que le seul courrier réclamant une quelconque prétention datait du 10 janvier 2017, soit après la notification de la résiliation de bail. En accord avec ce qui a été retenu par le premier juge, il y a lieu de considérer que le cas n'est pas clair au sens de l'art. 257 CPC.

4. En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 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).

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu de leur allouer de dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
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 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelante A._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. Mikaël Ferreiro, aab, (pour A. _____),
- M. L. _____ pour (G. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district de Morges.

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), 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).

La greffière :