

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 19 mars 2018

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Crittin Dayen et Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Spitz

Art. 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A.C.**_____, à Crissier, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion datée du 23 novembre 2017 rendue par le Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant l'appelante d'avec l'**HOIRIE M.**_____, M. A.M._____, à Aubonne, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance datée du 23 novembre 2017 mais envoyée pour notification aux parties le 19 janvier 2018, le Juge de paix du district de Morges a ordonné à A.C. _____ (ci-après : la partie locataire ou la locataire) de quitter et rendre libres pour le vendredi 2 février 2018 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis chemin de [...], à 1162 St-Prex (villa _____ individuelle _____ de 7 pièces avec garage pour 2 voitures, 4 places de parc à l'extérieur, y compris studio de 38 m² avec cuisinette et salle d'eau, avec accès séparé par l'extérieur) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de l'Hoirie M. _____ M. A.M. _____ (ci-après : la partie bailleuse ou la bailleuse), avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a fixé les frais et dépens (IV à VI), a annulé et remplacé l'ordonnance rendue par le juge de paix du district de Morges le 28 décembre 2017 (VII) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VIII).

En droit, le premier juge a retenu que pour réclamer le paiement de 23'000 fr. représentant les loyers dus au 1^{er} juin 2017 pour la période du 1^{er} avril au 30 juin 2017, la partie bailleuse avait fait notifier le 19 juin 2017 à la partie locataire une lettre recommandée renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours le bail serait résilié. L'entier de l'arriéré de loyer n'ayant pas été acquitté dans ce délai comminatoire, la partie bailleuse avait signifié à la partie locataire par avis du 28 juillet 2017 qu'elle résiliait le bail pour le 30 septembre 2017. La partie locataire avait certes contesté en temps utile la résiliation devant la commission de conciliation, mais il n'existait aucun motif d'annulabilité du congé (art. 271 ss CO [Code des obligations ; RS 220]), une prolongation de bail n'étant par ailleurs pas possible en cas

de demeure du locataire (art. 272a al. 1 let. a CO). Considérant ainsi que le congé était valable, le premier juge a statué en la procédure sommaire de cas clair.

B. Par acte du 8 février 2018, A.C._____, apparemment représentée par sa fille B.C._____, a interjeté appel contre le prononcé qui précède. Elle a pris les conclusions suivantes :

« I.- L'appel est admis et l'effet suspensif est octroyé.

II.- Un défraiement est (sic)

Principalement

III.- L'ordonnance rendue par la Justice de paix est réformé (sic) comme suit :

Subsidiairement

L'ordonnance rendue par le Juge de Paix de Morges est annulée et la cause renvoyée au Juge de paix pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir. »

Par courrier du 12 février 2018, la Juge déléguée de la Cour de céans a indiqué à A.C._____ que la requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif *ex lege*.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

Par courrier du 14 février 2018, la juge déléguée de la Cour de céans a imparti à B.C._____ un délai au 26 février 2018 pour produire une procuration attestant de ses pouvoirs de faire appel pour A.C._____.

Par courriel (efax) du 27 février 2018 à 23h46, B.C._____ a envoyé au greffe de la Cour de céans la copie d'une procuration signée par A.C._____ à une date non précisée au pied du courrier susmentionné du 14 février 2018.

Par courrier du 28 février 2018, la juge déléguée de la Cour de céans a imparti à B.C. _____ un bref délai supplémentaire au 7 mars 2018 notamment pour produire en original la procuration requise par courrier du 14 février 2018, auquel elle n'avait donné suite que par courriel du 27 février 2018 à 23h46, à défaut de quoi la Cour de céans n'entrerait pas en matière (art. 132 al. 1 CPC).

Aucune procuration originale n'a été produite dans le délai supplémentaire imparti.

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

1. Les parties ont conclu, le 31 décembre 2016, un contrat de bail à loyer portant sur une « villa individuelle de 7 pièces avec garage pour 2 voitures, 4 places de parc à l'extérieur, y compris studio de 38 m² avec cuisinette et salle d'eau, avec accès séparé par l'extérieur », sis chemin de [...], à 1162 St-Prex, pour la période du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019. Le loyer mensuel net a été fixé à 9'000 fr., auquel s'ajoutaient 500 fr. pour l'entretien du jardin, soit à 9'500 fr. au total.

2. Par courrier recommandé et pli simple du 19 juin 2017, la bailleresse a mis la locataire en demeure de s'acquitter, dans les trente jours, de la somme de 23'000 fr. correspondant à l'arriéré des loyers dus pour la période du 1^{er} avril au 30 juin 2017, faute de quoi le bail serait résilié pour défaut de paiement.

3. B.C. _____, fille de la locataire, occupe la villa faisant l'objet du bail.

Par courrier envoyé sous pli recommandé et sous pli simple du 19 juin 2017, la bailleresse a également adressé à B.C. _____, en tant que représentante de la locataire, une mise en demeure au sens de l'art. 257d CO.

4. L'entier de l'arriéré de loyer n'ayant pas été acquitté dans ce délai comminatoire, la bailleresse a signifié à la locataire, par formule officielle adressée par courrier recommandé du 28 juillet 2017, la résiliation du contrat de bail à loyer pour le 30 septembre 2017. Une copie en a également été adressée à B.C. _____ en qualité de représentante de la locataire.

Lesdits plis recommandés ont été retirés respectivement les 8 et 10 août 2017.

Par lettre du 22 septembre 2017 adressée à la locataire, la bailleresse a fixé l'état des lieux de sortie de la villa au 30 septembre 2017 à 13h00.

5. Le 16 octobre 2017, la bailleresse, agissant par l'intermédiaire de son conseil, a saisi le Juge de paix du district de Morges d'une requête en cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272) tendant à faire prononcer l'expulsion de la locataire de la villa sise chemin de [...], à St-Prex.

Par requête du 27 novembre 2017, la locataire a conclu à la suspension de la procédure au motif qu'une affaire pénale aurait été ouverte contre la bailleresse en lien avec la cause.

Une audience a été tenue le 28 novembre 2017 par le Juge de paix du district de Morges en présence uniquement de l'hoirie bailleresse représentée par A.M. _____, assisté de son conseil.

Par décision du 12 décembre 2017, le Juge de paix du district de Morges a rejeté la requête de suspension du 27 novembre 2017.

Par ordonnance datée du 23 novembre 2017 mais envoyée pour notification le 19 janvier 2018, le Juge de paix du district de Morges a notamment ordonné à la locataire de quitter et rendre libres pour le vendredi 19 janvier 2017 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis chemin de [...], à 1162 St-Prex.

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).

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). Le délai d'appel ou de recours est respecté lorsque l'appel ou le recours est acheminé en temps utile auprès de l'autorité précédente. Celle-ci doit le transmettre sans délai à l'autorité de deuxième instance (ATF 140 III 636 consid. 3.6).

1.2 En l'espèce, apparemment formé par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est, à cet égard, recevable.

1.3 L'ordonnance a été envoyée pour notification à l'appelante par pli recommandé du 19 janvier 2018, lequel a été retiré le 29 janvier 2018. L'acte d'appel est daté du 8 janvier 2018 ; toutefois, le cachet postal indique que l'appelante a manifestement déposé son acte le 9 février 2018, de sorte que l'appel serait tardif et, partant, irrecevable.

La recevabilité de l'appel est également douteuse au vu du fait qu'à ce jour, la représentante de la locataire, B.C._____, n'a toujours pas justifié de ses pouvoirs de représentation par une procuration signée et produite en original, la version communiquée par courrier du 27 février 2018 à 23h46 étant insuffisante, ainsi que cela a été signifié à l'intéressée le 28 février 2018 en application de l'art. 132 CPC.

Quoi qu'il en soit, la question de la recevabilité de l'appel peut demeurer ouverte compte tenu de ce qui suit.

2.1 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, soit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, in RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, in SJ 2012 I 131). Il a ainsi le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels la décision attaquée doit être annulée et modifiée, par référence à l'un et/ou l'autre des motifs prévus à l'art. 310 CPC. L'appelant ne peut se contenter de renvoyer aux écritures précédentes ou aux moyens soulevés en première instance ; il doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29 ; TF 5D_148/2013 du 10 janvier 2014 consid. 5.2.1). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 ; TF 4A_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3 ; TF 4A_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2).

Il ne saurait être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes par la fixation d'un délai selon l'art. 132 CPC, de tels vices n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable (ATF 137 III 617 consid. 6.4, JdT 2014 II 187 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 5 in SJ 2012 I 31; Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 5 ad art. 311 CPC ; CACI 14 décembre 2015/672).

2.2 En l'espèce, la motivation est sommaire et très peu claire. L'appelante semble toutefois contester la date d'expulsion, le montant de l'arriéré dû, le fait que la cause n'ait pas été suspendue « jusqu'à droit connu sur le contexte pénal » et elle invoque la compensation. Par ailleurs,

il peut être déduit de son écriture qu'elle conclut implicitement à la réforme de l'ordonnance entreprise en ce sens que l'expulsion ne soit pas prononcée. En définitive, l'appel sera considéré, sous l'angle de l'art. 311 al. 1 CPC, comme étant recevable.

3. 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).

4.

4.1 L'appelante se plaint du fait que la présente procédure d'expulsion n'ait pas été suspendue, comme elle l'avait requis, dans l'attente du sort d'une procédure pénale qui serait dirigée contre l'intimée.

La requête de suspension à laquelle l'appelante se réfère a d'ores et déjà fait l'objet d'une décision rendue le 12 décembre 2017 par le Juge de paix du district de Morges, laquelle n'a pas été contestée. Elle est ainsi devenue définitive et exécutoire et, faute d'élément nouveau, ne saurait être remise en cause à ce stade.

4.2 L'appelante semble ensuite vouloir contester la date d'expulsion du 19 janvier 2017, sans pour autant exposer de quelconque motif ou argument à cet égard. Sa critique porte vraisemblablement sur le fait que la date susmentionnée est antérieure à celle de l'ordonnance litigieuse et aurait en réalité dû être celle du 19 janvier 2018.

Par une seconde ordonnance datée du 23 novembre 2017 qui annulait et remplaçait la première du 28 novembre 2017 (sic), le premier juge a cependant corrigé cette erreur de plume en impartissant à l'appelante un nouveau délai au 2 février 2018 à midi pour quitter et rendre libre les locaux. Le moyen est dès lors infondé.

A supposer que la date du 19 janvier 2018 soit également contestée, il faudrait constater que le délai de départ imparti n'est pas critiquable sous l'angle du principe de la proportionnalité et de la jurisprudence topique (cf. ATF 117 la 336 consid. 2b ; TF 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1 ; CACI 12 août 2011 /194 ; CACI 27 juillet 2011/175 ; CACI 1^{er} février 2018/52).

4.3 L'appelante soutient ensuite que le bail litigieux porterait également sur la mise à disposition d'éléments nautiques (hangar, ponton rail de mise à l'eau, treuil électrique, bouée d'amarrage notamment), lesquels auraient été récupérés par la bailleuse, ce qui aurait donné lieu à une procédure de réduction de loyer encore pendante devant la Préfecture de Morges.

L'objet du bail à l'origine de la présente procédure est expressément défini par le contrat de bail à loyer conclu entre les parties le 31 décembre 2016, lequel porte ainsi exclusivement sur la « villa individuelle de 7 pièces avec garage pour 2 voitures, 4 places de parc à l'extérieur, y compris studio de 38 m² avec cuisinette et salle d'eau, avec accès séparé par l'extérieur ». Au vu de ce qui précède, l'appelante échoue à établir que les éléments nautiques seraient inclus dans le bail à loyer litigieux, de sorte que la question de leur sort n'est pas pertinente dans la présente procédure d'expulsion.

4.4 L'appelante invoque ensuite s'être acquittée d'un montant de 14'800 francs. Les pièces produites à l'appui de la requête du 16 octobre 2017 font effectivement état d'un versement, le 20 juin 2017, d'un montant de 14'800 fr. en faveur de la bailleuse, ce que cette dernière a d'ailleurs elle-même allégué en première instance. Le montant de l'arriéré

de loyer étant toutefois de 23'000 fr., un solde de 8'200 fr. demeurerait encore impayé à l'issue du délai comminatoire. C'est donc à juste titre que le premier juge a retenu que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti.

4.5 Enfin, l'appelante invoque la compensation entre le solde du loyer dû et des services qu'elle estime avoir rendus à la bailleuse.

Selon la doctrine et la jurisprudence, le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation, à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb, JdT 1994 I 382 ; TF 4A 140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Cour civile du canton de Fribourg, 11 octobre 1996, in CdB 1997 p. 6). Le locataire doit avertir l'autre partie, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation. Certes, la compensation n'est soumise à aucune forme et peut résulter d'actes concluants. Toutefois, la jurisprudence et la doctrine exigent que le débiteur exprime clairement son intention de compenser ; la déclaration doit permettre à son destinataire de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante (TF 4A_549/2010 du 17 février 2011 consid. 3.3 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1 ; CACI 4 février 2014/62, CdB 2014 p. 62). Le fait qu'un différend existe au sujet de défauts n'est pas en soi suffisant pour admettre que la compensation a été valablement invoquée (CACI 20 juillet 2017/315).

En l'espèce, aucune déclaration de compensation n'est intervenue dans le délai comminatoire, de sorte que le moyen tiré des prétendus services rendus n'est d'aucune utilité à l'appelante.

5. En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, dans la mesure où il est recevable (cf. consid. 1.3 *supra*), et l'ordonnance attaquée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 830 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'acte d'appel.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Morges pour qu'elle fixe à brève échéance à l'appelante A.C. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis chemin de [...], à 1162 St-Prex (villa individuelle de 7 pièces avec garage pour 2 voitures, 4 places de parc à l'extérieur, y compris studio de 38 m² avec cuisinette et salle d'eau, avec accès séparé par l'extérieur).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 830 fr. (huit cent trente francs), sont mis à la charge de l'appelante A.C. _____.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Mme A.C. _____,
- Me Pierre-Alexandre Schlaepi (pour l'Hoirie M. _____ M. A.M. _____),

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

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

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :