

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 14 janvier 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Creux et Mme Favrod
Greffière : Mme Tchamkerten

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **D.**_____, à Nyon, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 3 décembre 2012 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelante d'avec **J.**_____**SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE**, à Nyon, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 3 décembre 2012, adressée pour notification aux parties le même jour, la Juge de paix du district de Nyon a ordonné à D. _____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 3 janvier 2013 les locaux occupés dans l'immeuble sis à 1260 Nyon, chemin X. _____ (appartement de 4 pièces au 2^{ème} étage de 106 m² avec cave n° 64) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé, sous la responsabilité du juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 300 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à la charge de la partie locataire (V), dit qu'en conséquence la partie locataire remboursera à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui versera la somme de 450 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré que l'arriéré de loyer n'avait pas été versé dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), que le congé, qui n'avait pas été contesté, était valable, et que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272), de sorte que l'expulsion de la locataire devait être prononcée en procédure sommaire.

B. Par acte du 14 décembre 2012, D. _____ a formé appel contre cette ordonnance, concluant à son annulation et à ce que la requête d'expulsion soit déclarée irrecevable.

L'intimée J. _____ société coopérative n'a pas été invitée à se déterminer.

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

J. _____ société coopérative, en qualité de bailleuse, d'une part, et D. _____ comme locataire, d'autre part, ont conclu le 9 novembre 1998 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis chemin X. _____, à Nyon. Le contrat a été conclu pour une durée initiale du 1^{er} décembre 1998 au 31 mars 1999, le bail se renouvelant par la suite de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel initial a été fixé à 1'057 fr., plus 140 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude et 5 fr. de participation au telereseau. Le chiffre 3 du contrat de bail précisait que le loyer était payable d'avance.

Le loyer a été augmenté au fil des années; à compter du 1^{er} juillet 2009, il s'est élevé à 1'402 fr. plus 195 fr. d'acompte de frais accessoires.

Par courrier adressé le 11 juin 2012 à la locataire sous pli recommandé, la bailleuse a mis en demeure celle-ci de lui verser, dans un délai de trente jours, un montant de 3'194 fr. correspondant aux loyers des mois de mai et juin 2012, faute de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO. D. _____ n'a pas retiré l'envoi dans le délai de garde.

Le 2 juillet 2012, la bailleuse a adressé à la locataire une nouvelle lettre de mise en demeure sous pli recommandé, lui demandant de s'acquitter, dans un délai de trente jours, un montant de 3'194 fr. correspondant aux loyers de juin et juillet 2012, sous peine de résiliation

du contrat de bail conformément à l'art. 257d CO. D._____ a retiré le 5 juillet 2012 le pli recommandé qui lui était destiné.

Par formule officielle du 16 août 2012 adressée à la locataire sous pli recommandé du même jour, J._____société coopérative a résilié le contrat de bail pour le 30 septembre 2012, sans indiquer de motifs. D._____ n'a pas retiré ce pli recommandé.

Par requête du 8 octobre 2012, la bailleuse a saisi le Juge de paix du district de Nyon, en prenant les conclusions suivantes :

- I. Que le bail du 9 novembre 1998 est valablement résilié pour l'échéance du 30 septembre 2012;
- II. Qu'en conséquence, D._____ doit quitter et rendre libres de tout occupant et de tout objet les lieux qu'elle occupe dans l'immeuble du Chemin [...], à Nyon;
- III. Qu'à cet effet il lui est imparti un délai qui sera fixé par le juge de céans;
- IV. Qu'à défaut d'obtempérer, elle y sera contrainte par voie d'exécution."

Dans son écriture, la requérante a exposé que la locataire n'avait acquitté le loyer du mois de juin 2012 que le 2 août 2012.

Par avis du 24 octobre 2012, la Juge de paix du district de Nyon a imparti à la locataire intimée un délai au 23 novembre 2012 pour se déterminer et produire des pièces, indiquant que, même sans déterminations de sa part, la procédure suivrait son cours et il serait statué sans audience, sur la base du dossier.

La locataire ne s'est pas déterminée dans le délai imparti et n'a pas produit de pièces.

Le 12 novembre 2012, D._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon, demandant l'annulation de la résiliation du bail et, subsidiairement, une prolongation maximale de quatre ans.

Cette requête a été déclarée irrecevable pour cause de tardiveté.

En droit :

1. Le litige porte en l'occurrence sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix admettant une requête d'expulsion fondée sur un défaut de paiement de loyers. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83 et les réf. citées).

En l'espèce, le loyer mensuel s'élève, a compte pour frais accessoires compris, à 1'597 fr., et il ressort des conclusions prises par l'appelante que celle-ci souhaite le maintien du bail, conclu pour une durée indéterminée. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel.

Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours.

Interjeté le 14 décembre 2012, soit en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, JT 2010 III 115, p. 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ibidem, pp. 136-147).

3. a) L'appelante fait valoir que la mise en demeure que la bailleuse lui a adressée le 2 juillet 2012 portant sur les loyers de juin et juillet 2012 était prématurée en ce qui concerne ce dernier loyer, relevant que depuis 1998, elle a souvent payé le loyer autour du cinquième jour du mois, sans protestation de la bailleuse quant à cette échéance. Portant sur un montant disproportionné, ladite mise en demeure serait inefficace et la cause ne relèverait pas du cas clair au sens de l'art. 257 CPC. En

outre, l'appelante serait membre de la société coopérative, raison pour laquelle la bailleresse ne pouvait pas résilier le bail sans l'avoir exclue préalablement de la société. Enfin, l'appelante précise que tous les loyers sont à jour.

b) Il convient de relever préalablement que, bien qu'invitée par le premier juge à se déterminer – et à produire toute pièce utile –, dans un délai au 23 novembre 2012, sur la requête de sa partie adverse conformément à l'art. 253 CPC, avec indication des conséquences en cas de défaut, l'appelante n'a pas réagi, préférant s'adresser à la Commission de conciliation par requête du 12 novembre 2012 que cette dernière a déclaré irrecevable pour cause de tardiveté. Il s'ensuit que, à défaut de déterminations et de pièces produites au dossier de première instance, les allégations de fait invoquées par l'appelante à l'appui de ses moyens ne peuvent être prises en considération dans le cadre du présent recours. On doit bien plutôt se référer aux seules pièces produites par la partie requérante à l'appui de sa requête d'expulsion, d'où il résulte notamment que la bailleresse a adressé à la locataire deux mises en demeure successives, l'une du 11 juin 2012 et l'autre du 2 juillet suivant, qui faisaient elles-mêmes apparemment suite à des précédents retards de la locataire dans le versement des loyers. Si l'on en croit l'intimée, l'appelante n'a payé son loyer de juin 2012 que le 2 août 2012. Ainsi, lors de la mise en demeure du 2 juillet 2012, les loyers de juin et de juillet 2012 étaient en souffrance. Aux termes du chiffre 3 du bail, le loyer était payable d'avance, soit au début du mois courant, dans la mesure où le loyer était dû par mois. Au demeurant, le fait que le loyer serait actuellement à jour, comme le soutient l'appelante, est sans pertinence pour l'issue du présent appel.

Quant à la qualité de membre de la société coopérative invoquée par l'appelante, il s'agit là d'un fait qui ne ressort pas des pièces au dossier. Comme exposé ci-dessus, l'allégation nouvelle portant sur un tel fait n'a pas à être prise en compte. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner le moyen relatif à l'exclusion préalable de la société dont se prévaut l'appelante. Le moyen serait de toute manière infondé au vu de la

jurisprudence fédérale (ATF 136 III 65 c. 2.4.2) qui retient qu'il n'est pas nécessaire d'exclure le coopérateur de la société coopérative avant de résilier le bail. En outre, des retards de paiement constituent une violation de la clause de fidélité prévue par l'art. 866 CO permettant une exclusion de la société coopérative pour justes motifs (ATF 136 III 65 c. 2.5 s'agissant du manque persistant d'égards envers les voisins; Higi, Zürcher Kommentar, n. 67 ad rem. prélim. ad art. 266 - 266o CO).

Quant à la prétendue tolérance de la bailleuse à l'égard des retards de paiement du loyer, elle n'est pas établie. Au contraire, la bailleuse avait déjà fait parvenir le 11 juin 2012 une précédente commination.

Pour le surplus, le montant de l'arriéré réclamé dans la dernière mise en demeure n'ayant pas été intégralement réglé dans le délai imparti à la locataire, la notification de résiliation de bail telle qu'intervenue à l'échéance du délai de trente jours apparaît justifiée, de sorte que la requête d'expulsion était fondée, comme l'a admis à juste titre le premier juge dans la procédure en cas clair de l'art. 257 CPC.

4. En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à la locataire, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; 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 de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 CPC).

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.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Nyon pour qu'il fixe à D._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à Nyon, Chemin X._____ (appartement de 4 pièces au 2^{ème} étage et une cave n° 64).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante D._____.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 16 janvier 2013

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 à :

- Mme D. _____,
- M. Philippe Cherpillod, agent d'affaires breveté (pour J. _____ société coopérative).

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

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

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

- Mme la Juge de paix du district de Nyon.

La greffière :