

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 31 octobre 2019

Composition : Mme Giroud Walther, présidente
Mme Bendani et M. Oulevey, juges
Greffière : Mme Bouchat

* * * * *

Art. 257 CPC et 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **J.**_____, à Duillier, bailleur, contre l'ordonnance rendue le 31 juillet 2019 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelant d'avec **Z.**_____, à Duillier, locataire, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 31 juillet 2019, la Juge de paix du district de Nyon a (ci-après : le premier juge ou la juge de paix) déclaré irrecevable la requête d'expulsion déposée le 22 mars 2019 par J. _____ (ci-après : le bailleur ou l'appelant) contre Z. _____ (ci-après : la locataire ou l'intimée) (I), a arrêté à 780 fr. les frais judiciaires du bailleur J. _____ (II), a mis les frais à la charge du bailleur J. _____ (III), a dit qu'J. _____ verserait à la locataire Z. _____ la somme de 900 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (IV) et a rayé la cause du rôle (V).

En droit, le premier juge a en substance retenu que la requête d'expulsion était irrecevable au motif qu'il résultait des récépissés postaux produits par l'intimée que celle-ci avait versé en temps utile à la poste le montant qui lui était réclamé par le bailleur, que celui-ci avait certes fait valoir que le numéro IBAN indiqué par l'intimée sur le bulletin de versement n'était pas correct, de sorte que l'argent versé ne lui serait pas parvenu, mais qu'il ne le démontrait pas en produisant un extrait de son propre compte bancaire, si bien que les faits n'étaient pas susceptibles d'être immédiatement prouvés et que le cas n'était pas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

B. Par acte du 7 août 2019, J. _____ a interjeté appel contre l'ordonnance précitée en concluant, sous suite de frais judiciaires et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion déposée le 22 mars 2019 par le bailleur J. _____ contre le locataire Z. _____ soit recevable (I), qu'ordre soit donné à Z. _____ de quitter immédiatement et de rendre libre de tous occupants et de tous biens lui appartenant ou appartenant à des tiers les locaux occupés dans la ferme sis au chemin de [...] (II), qu'à défaut pour Z. _____ de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix soit chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de l'ordonnance sur simple requête du

bailleur avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (III), qu'ordre soit donné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de l'ordonnance à intervenir, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (IV), à ce que les frais judiciaires soient arrêtés à 780 fr. (V), à ce qu'ils soient mis à la charge de Z._____ (VI) et à ce que Z._____ soit astreinte à verser à J._____ la somme de 2'000 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VII).

Le 27 septembre 2019, le Juge délégué de la Cour de céans a imparti un délai de dix jours à l'intimée pour déposer une réponse. Cette dernière n'a pas retiré le pli contenant l'avis.

Par avis du 22 octobre 2019, le Juge délégué de la Cour de céans a gardé la cause à juger.

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

1. Par contrat du 29 août 2018, J._____ a remis à bail à Z._____ les locaux d'une ferme sis au chemin de [...] pour un loyer de 5'900 fr. par mois. Conclu pour durer du 1^{er} septembre 2018 au 31 août 2019, le contrat était renouvelable tacitement. Le document mentionne en outre que le loyer était payable sur le compte bancaire du bailleur dont le numéro IBAN est le [...] et que les charges étaient payées « individuellement » par la locataire.

2. Le 11 décembre 2018, le bailleur a fait notifier à la locataire un courrier réclamant le paiement de la somme de 11'800 fr. (2 x 5'900 fr.) représentant les loyers dus au 1^{er} décembre 2018 pour la période du 1^{er} novembre 2018 au 31 décembre 2018, et renfermant également la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

Par courrier recommandé du 24 janvier 2019, le bailleur a signifié à la locataire sur formule officielle qu'il résiliait le bail pour le 28 février 2019, faute de paiement par cette dernière du loyer des mois de novembre et décembre 2018 dans le délai comminatoire. La locataire n'a pas retiré le pli.

Le 19 février 2019, le bailleur a fixé l'état des lieux de sortie au 28 février 2019 à 10 heures. Celui-ci n'a pas pu avoir lieu, la locataire étant indisponible ce jour-là.

3. Le 22 mars 2019, le bailleur a déposé une requête en protection d'un cas clair tendant à l'expulsion de la locataire.

Par pli recommandé du 26 mars 2019, la juge de paix a envoyé la requête pour notification à la locataire. Ce pli n'a pas été retiré.

Le 24 avril 2019, la requête a été adressée à la locataire par pli simple.

Par courriel du 3 mai 2019 adressé à la juge de paix, la locataire a confirmé avoir reçu la requête par pli simple du 24 avril 2019, tout en précisant avoir eu récemment des soucis de santé et vouloir faire son maximum pour régler la situation.

Par courrier du 14 mai 2019, le conseil du bailleur a notamment indiqué que le courriel de « réponse » de la locataire ne respectait pas les formes prévues par l'art. 130 CPC.

Le 21 mai 2019, le conseil de la locataire, nouvellement mandaté, a déposé des déterminations par lesquelles il a conclu principalement au rejet, subsidiairement à l'irrecevabilité de la requête d'expulsion, ainsi qu'à l'inefficacité de la résiliation signifiée à sa mandante le 24 janvier 2019. Selon lui, dans la mesure où la locataire n'avait pas retiré le pli recommandé contenant la résiliation du bail et que

le bailleur n'avait pas renvoyé le courrier par pli simple, le congé était inefficace. Il a ajouté que rien n'établirait que la locataire n'aurait pas réglé les loyers litigieux dans le délai comminatoire.

Par courrier du 22 mai 2019, le conseil du bailleur a renoncé à se déterminer plus en avant.

Lors de l'audience du 21 juin 2019, la locataire a produit trois récépissés postaux d'un montant de 5'900 fr. chacun ayant comme intitulé « loyer septembre 2018 (01.09.18) », « loyer octobre 2018 (10.10.18) » et « novembre 2018 (15.10.18) et portant le numéro IBAN [...], ainsi que deux ordres de paiement d'un montant de 5'900 fr. et 10'000 fr. ayant respectivement comme intitulés « loyer octobre (19.10.18) » et « à déduire (21.01.19) » et portant le numéro IBAN [...].

Par courrier et télécopie du 26 juin 2019, le conseil du bailleur s'est déterminé sur les pièces produites en audience en indiquant que le numéro IBAN [...] figurant sur les deux récépissés postaux intitulés « loyers octobre 2018 (10.10.18) » et « novembre 2018 (15.10.18) » était erroné. Il a revanche confirmé que celui figurant sur les deux ordres de paiement ayant comme intitulés « loyer octobre (19.10.18) » et « à déduire (21.01.19) » était quant à lui correct.

Par courrier du 4 juillet 2019, le conseil de la locataire a informé la juge de paix que son mandat avait pris fin.

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 uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 II 346 consid. 1.2.1).

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, l'intimée n'allègue pas avoir contesté la résiliation devant la commission de conciliation, de sorte que le litige porte uniquement sur la question de la réalisation des conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair et que la valeur litigieuse doit être déterminée selon la jurisprudence précitée. Formé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur un objet patrimonial dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi en principe exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a).

3.

3.1 L'appelant soutient que les éléments au dossier démontreraient que les loyers pour la période litigieuse, soit les mois de

novembre à décembre 2018, n'auraient pas été réglés dans le délai comminatoire, contrairement à ce que le premier juge aurait retenu. Il prétend que les deux récépissés postaux intitulés « loyers octobre 2018 (10.10.18) » et « novembre 2018 (15.10.18) mentionneraient un numéro IBAN erroné, de sorte qu'ils ne sauraient établir un quelconque versement en sa faveur. Il précise par ailleurs que, dès lors que, par courrier du 11 décembre 2018, l'intimée avait été mise en demeure de verser les loyers impayés des mois de novembre et décembre 2018, il importerait peu d'établir le paiement des loyers antérieurs, soit ceux des mois de septembre et octobre 2018. Au surplus, le premier juge n'a pas retenu, et ce à juste titre, que le loyer du mois de décembre 2018 aurait été réglé, alors même qu'il s'agirait de la période concernée par l'avis comminatoire. Ainsi, les éléments qui précèdent démontreraient que les loyers des mois de novembre et décembre 2018, objet de l'avis comminatoire, n'auraient pas été intégralement acquittés et qu'il devrait être donné suite à sa requête d'expulsion.

L'appelant soutient également que le premier juge aurait violé les dispositions légales en matière de fardeau de la preuve. Selon lui, s'agissant d'un fait négatif, soit le non-paiement d'une créance, il appartenait à l'intimée de démontrer que les paiements avaient été effectués.

3.2

3.2.1 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. cit).

3.2.2 Aux termes de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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 imparti 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).

3.3 En l'espèce, le contrat de bail du 29 août 2018 mentionne expressément le numéro IBAN [...] sur lequel les parties étaient convenues que le loyer devait être versé. Il ressort des récépissés postaux produits par l'intimée à l'audience du 21 juin 2019 que les 1^{er} septembre, 10 et 15 octobre 2018, l'intimée a versé à trois reprises la somme de 5'900 fr. sur le compte IBAN dont le numéro est [...]. Il est ainsi évident que les sommes précitées ne sont pas parvenues à l'appelant et il n'est pas nécessaire pour s'en persuader d'exiger des extraits du compte bancaire de ce dernier. Au surplus, il incombe à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée de prouver cette exécution notamment par paiement (cf. ATF 128 III 271, JdT 2003 I 606 ; CACI 4 février 2014/62 ; CACI 13 mars 2014/121). D'après les pièces produites par l'intimée, seul le versement de 5'900 fr. du 19 octobre 2018 a été effectué sur le bon numéro de compte de l'appelant et dans le délai comminatoire de trente jours, lequel a commencé à courir à l'échéance du délai de garde (cf. ATF 144 III 244), le 19 décembre 2018. Ainsi, force est de constater que l'intimée n'a pas réglé l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai qui lui était imparti à cet effet et que l'appelant était dès lors en droit de résilier le bail le 24 janvier 2019. Au surplus, comme déjà mentionné, bien que l'intimée se soit prévaluée d'une prétendue inefficacité du congé en première instance, elle n'allègue pas qu'elle aurait contesté la résiliation

devant la commission de conciliation. Ainsi, contrairement à ce que le premier juge a retenu, les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC sont réalisées, de sorte que l'expulsion de l'intimée des locaux litigieux peut être ordonnée en application de la procédure sommaire.

4.

4.1 Pour ces motifs, l'appel doit être admis et la décision entreprise réformée en ce sens que la requête d'expulsion est admise, qu'ordre est donné à l'intimée de quitter et rendre libre l'objet loué, qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux dans le délai qui lui sera imparti à cet effet, l'intimée y sera contrainte par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 780 fr., doivent être mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Dès lors que l'appelant était assisté d'un mandataire professionnel en première instance, il a droit à l'allocation de dépens. Ces dépens seront arrêtés, compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré à cette procédure (art. 3 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), à 900 fr. (art. 6 TDC).

4.2 Conformément à la pratique constante de la cour de céans (cf. notamment CACI 11 mai 2017/187 ; CACI 6 octobre 2016/550), il y a lieu de renvoyer la cause au premier juge afin qu'il fixe à l'intimée, une fois l'arrêt envoyé pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux.

4.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 718 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre

2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Vu l'issue du litige, l'appelant a également droit à de pleins dépens de deuxième instance pour l'intervention de son conseil. Ces dépens seront arrêtés, selon les critères précédemment énoncés (art. 3 TDC), à 900 fr. (art. 7 TDC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit :

I.- Ordre est donné à Z._____ de quitter et de rendre libres de tous occupants et de tous biens lui appartenant ou appartenant à des tiers, dans le délai qui sera imparti à cet effet par la Juge de paix du district de Nyon, les locaux occupés dans la ferme sis au chemin de [...].

II.- A défaut de quitter volontairement ces locaux dans le délai qui lui sera imparti à cet effet par la Juge de paix du district de Nyon, Z._____ y sera contrainte par la force, selon les règles prévues par l'art. 343 al. 1 let. d CPC, étant précisé que :

a) l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du juge de paix ;

b) l'office pourra pénétrer dans les locaux objet de cette ordonnance même par la voie d'ouverture forcée, les

agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée.

III.- Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 780 fr. (sept cent huitante francs), sont mis à la charge de Z._____.

IV.- Z._____ versera à J._____ la somme de 1'680 fr. (mille six cent huitante francs), à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de première instance.

III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Nyon pour qu'elle fixe à Z._____ le délai prévu au chiffre II/I ci-dessus.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 718 fr. (sept cent dix-huit francs), sont mis à la charge de Z._____.

V. Z._____ versera à J._____ la somme de 1'618 fr. (mille six cent dix-huit francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

VI. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Jérôme Reymond pour J. _____,
- Mme Z. _____ personnellement,

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

- Mme la Juge de paix du district de Nyon.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 :