

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 19 avril 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mme Charif Feller et Mme Kühnlein
Greffier : Mme Nantermod Bernard

Art. 257d CO; 312 al. 1, 315 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **C.**_____, à Lausanne, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 8 février 2011 par le Juge de paix des districts de Lausanne et 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 d'expulsion du 8 février 2011, le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois a ordonné à C._____ de quitter et rendre libres pour le lundi 14 mars 2011 les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (appartement de trois pièces, au rez-de-chaussée et une cave) (I); dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, C._____ y sera contrainte par la force, selon les règles prévues à 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 objets de cette ordonnance même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée (II); arrêté à 250 fr. les frais judiciaires de la partie bailleresse R._____ (III); dit que C._____ remboursera à R._____ ses frais judiciaires et lui versera la somme de 250 fr. à titre de dépens, soit au total 500 francs (IV).

En droit, le premier juge a considéré, en bref, que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté par la locataire dans le délai comminatoire faisant suite à l'avis du 27 septembre 2010 notifié sous pli recommandé par la partie bailleresse, que la locataire avait sollicité en temps utile devant la Commission de conciliation une reconduction de son contrat de bail sans toutefois invoquer un quelconque motif d'annulabilité, qu'une prolongation de bail n'était par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire (art. 272a al. 1 let. a CO [Code des obligations; RS 220]), que le congé était valable et que l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272) permettant d'appliquer la procédure sommaire (art. 248 ss CPC).

B. Dans son mémoire de "recours" du 11 mars 2011, C._____, invoquant en substance que certains faits n'ont pas été appréciés

correctement et que l'art. 257c CO a été violé, a conclu à pouvoir rester dans son appartement, soit à la prolongation de son bail.

L'intimée n'a pas été invitée à déposer une réponse.

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

1. Le 27 septembre 2000, la bailleuse CHISSIEZ-ESPERANCE A SA, représentée par SOGIROM - Société de gestion immobilière, et la locataire C._____ ont signé un contrat de bail à loyer pour un appartement de trois pièces et hall, avec cave, au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à [...]. Le loyer était fixé à 1'255 fr. par mois, soit 1'150 fr. de loyer net et 105 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude.

Le bail durait du 1^{er} octobre 2000 jusqu'au 30 septembre 2001, puis se renouvelait d'année en année sauf résiliation donnée et reçue par pli recommandé au moins quatre mois à l'avance.

Selon l'art. 13 des Conditions générales annexées audit bail, le loyer était payable trimestriellement à l'avance mais recevable à bien plaisir par mois d'avance s'il était reçu par le bailleur régulièrement au plus tard le cinq du mois en cours. Le bailleur pouvait exiger le règlement trimestriel des loyers dès le mois suivant l'envoi d'un rappel.

La propriété de l'immeuble sis [...], a été transférée à l'intimée R._____ le [...].

2. Par pli recommandé du 29 avril 2010, la bailleuse a imparti à la locataire un délai de trente jours pour s'acquitter de la somme de 2'560 fr., représentant les loyers échus des mois de mars et avril 2010 (2'300 fr.), les charges pour cette même période (210 fr.) et des frais de rappel (50 fr.), faute de quoi le bail serait résilié immédiatement en application de l'art. 257d CO. Par pli recommandé du 26 juillet 2010, elle lui a imparti

un délai de trente jours pour s'acquitter de la somme de 1'290 fr. qui représentait le loyer échu du mois de juillet 2010 et les charges s'y rapportant (105 fr.).

Par pli recommandé du 27 septembre 2010, distribué par la poste le 28 septembre 2010, la bailleuse a imparti à la locataire un délai de trente jours pour s'acquitter de la somme de 3'815 fr., représentant le total des montants ci-après, faute de quoi le bail serait résilié immédiatement en application de l'art. 257d CO :

" Loyer :	Juillet 2010, Août 2010, Septembre 2010	Fr. 3'450.00
Charges :	Juillet 2010, Août 2010, Septembre 2010	
	315.00	
Frais de rappel :		<u>50.00</u>
Total		Fr. 3'815.00."

Selon extrait de compte dressé par l'intimée le 18 novembre 2010, la situation de l'appelante était à jour au 30 juin 2010.

Faute de paiement dans le délai imparti, la bailleuse a signifié à la locataire, par avis recommandé du 23 novembre 2010, qu'elle résiliait le bail pour le 31 décembre 2010.

Le 17 décembre 2010, la locataire a versé les sommes de 6'275 fr. et 1'255 fr. à l'intimée, qui les a reçues le 20 décembre 2010.

En droit :

1. a) L'ordonnance contestée a été rendue le 25 janvier 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

b) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers et de solde de chauffage. 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 (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 loyer mensuel de l'appartement en question s'élève à 1'255 francs. La locataire a conclu à pouvoir rester dans son appartement, soit implicitement à la prolongation de son bail. Celui-ci se renouvelle pour une année, sauf résiliation donnée et reçue par pli recommandé au moins quatre mois à l'avance et ainsi de suite d'année en année. La valeur litigieuse est donc de toute manière, eu égard aux principes énoncés, supérieure à 10'000 francs. Partant, c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC), nonobstant l'indication erronée des voies de droit contenue dans l'ordonnance d'expulsion.

c) Pour déterminer quel est le délai d'appel (dix ou trente jours), il faut qualifier la procédure dans laquelle la décision attaquée a été rendue.

En l'occurrence, la bailleuse a déposé une requête à forme de l'art. 257 CPC, de sorte que s'applique la procédure sommaire. Bien que le premier juge a retenu l'existence d'un cas clair, il n'a pas adapté le délai d'appel (art. 314 al. 1 CPC) ou de recours (art. 321 al. 2 CPC), puisque l'indication des voies de droit mentionne un délai (de recours) de trente jours. En l'espèce, cela ne saurait nuire à l'appelante qui a procédé dans le délai indiqué de trente jours, dès lors qu'elle n'est pas représentée par un mandataire professionnel et que le délai prévu à cet effet n'est pas aisément reconnaissable (ATF 135 III 374 p. 376; 117 Ia 421 c. 2a p. 422;

Daniel Staehelin, in Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), n. 27 ad art. 238 CPC, p. 1359).

Dès lors, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt, l'appel est recevable.

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^{ème} éd., 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, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

L'état de fait de l'ordonnance attaquée a ainsi été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance.

3. a) L'appelante soutient qu'elle n'aurait pas eu connaissance de la "sommation de payer" du 27 septembre 2010, dont l'avis a été déposé dans sa boîte aux lettres le 28 septembre 2010, et du délai imparti pour régler les arriérés de loyer, en arguant du fait qu'elle se trouvait à cette époque quelques jours chez sa mère et qu'à son retour il lui était impossible de retirer l'envoi, la poste l'ayant retourné à son expéditeur.

En matière de bail, si un courrier recommandé contenant la sommation de payer instituée par l'art. 257d al. 1 CO ne peut être remis directement au destinataire et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai (TF

4A_657/2010 du 14 février 2011 c. 3.1; ATF 119 II 147 c. 2; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 667; SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3^{ème} éd., 2008, n. 28 ad art. 257d CO, pp. 134-135).

En l'espèce, l'appelante, qui n'avait pas versé les loyers dus pour la période du 1^{er} juillet 2010 au 30 septembre 2010, devait s'attendre à recevoir du courrier de la part de la bailleuse, de sorte que ladite sommation du 27 septembre 2010 est réputée lui avoir été notifiée au terme du délai de garde de sept jours. Partant, le paiement des arriérés de loyer en date du 17 décembre 2010, reçu le 20 décembre 2010, est tardif, l'appelante l'admettant du reste elle-même dans son écriture.

b) L'appelante reproche à la bailleuse de ne pas lui avoir indiqué dans ses courriers que lors d'un non-paiement dans les dix jours et après vaine mise en demeure écrite, celle-ci aurait pu exiger que le loyer soit acquitté trimestriellement dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.

Selon l'article 257c CO, auquel se réfère l'appelante, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage contraires.

Cette référence est sans pertinence dès lors que seuls des loyers arriérés (celui du mois de septembre 2010 étant dû d'avance selon le ch. 13 des Conditions générales) ont été portés dans l'avis comminatoire du 27 septembre 2010 et non les loyers du trimestre d'avance.

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

Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause est renvoyée au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai pour libérer les

locaux occupés dans l'immeuble sis [...], une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.

L'appelante, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]).

Il n'est en revanche pas alloué de dépens, la partie adverse n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
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 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante C._____.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à C._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe à [...].
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 20 avril 2011

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

Le greffier :

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 C. _____,
- M. Jean-Marc Decollogny (pour R. _____).

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 :

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

Le greffier :