

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 28 juillet 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Krieger et Mme Charif Feller
Greffier : Mme Sottas

Art. 257d CO; 257 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **J.**_____, à Bussigny-Lausanne, intimée, contre l'ordonnance rendue le 30 mai 2011 par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **S.**_____, à Villars-Ste-Croix, et **G.**_____, à Villars-Ste-Croix, requérants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 30 mai 2011, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à J._____ de quitter et rendre libres pour le 1^{er} juillet 2011 les locaux occupés dans l'immeuble sis à Bussigny, [...] (café-restaurant soixante-cinq places, huit places de parc, cave selon bail du 12 mars 2003, plus salle à manger non fumeur selon bail du 3 mars 2005, plus cave-dépôt selon bail du 26 novembre 2007) (I), arrêté les frais judiciaires à 250 fr., qui sont compensés avec l'avance de frais des parties bailleuses (II), mis les frais à la charge de la partie locataire (III) et dit que J._____ remboursera à S._____ et G._____ leur avance de frais à concurrence de 250 fr. et leur versera la somme de 850 fr. à titre de dépens (IV).

En droit, le premier juge a considéré que, faute de paiement intégral de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire, les bailleurs ont résilié le 19 janvier 2011 chaque contrat de bail les liant avec J._____ avec effet au 28 février 2011. Il a relevé que la locataire a contesté en temps utile la résiliation devant la Commission de conciliation, sans invoquer un quelconque motif d'annulabilité mais uniquement des accords tacites, sans autres précisions. Une prolongation de bail n'étant pas possible en cas de demeure du locataire, il a donc retenu que le congé était valable. En outre, il a relevé que la locataire a déclaré en audience du 12 mai 2011 ne pas être opposée à quitter les lieux, mais avoir besoin d'un délai au 30 septembre 2011. Il a enfin considéré qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), permettant de faire application de la procédure sommaire.

B. Par acte du 14 juin 2011, J._____ a recouru contre cette ordonnance, concluant avec suite de dépens à l'admission de l'appel (I), à la réforme de l'ordonnance attaquée en ce sens que la requête en expulsion des intimés du 14 mars 2011 est déclarée irrecevable (II),

subsidiairement à la réforme de l'ordonnance attaquée en ce sens que le congé litigieux est déclaré inefficace et donc nul (III), plus subsidiairement à la réforme de l'ordonnance attaquée en ce sens que le congé litigieux est annulé (IV), et plus subsidiairement encore à l'annulation de l'ordonnance attaquée et au renvoi de la cause à un autre Juge de paix que celui qui a statué le 30 mai 2011 (IV).

Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

Suite à un courrier du représentant des intimés du 22 juin 2011, la juge déléguée a précisé, le 24 juin 2011, que les appels bénéficient de l'effet suspensif de par la loi (art. 315 al. 1 et 3 CPC).

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

J._____ est locataire d'un café-restaurant de soixante-cinq places, avec huit places de parc et une cave pour un loyer mensuel initial de 3'117 fr., augmenté par la suite à 3'295 fr., selon un contrat de bail du 12 mai 2003, d'une salle à manger non-fumeur pour un loyer mensuel de 790 fr. selon un bail du 3 mars 2005, ainsi que d'une cave-dépôt pour un loyer mensuel de 200 fr. selon un bail du 26 novembre 2007. Ces locaux, sis à la [...] à Bussigny, sont la propriété des bailleurs S._____ et G._____.

Le 15 avril 2009, le Tribunal des baux a prolongé la durée du contrat de bail relatif au café-restaurant jusqu'au 30 juin 2013.

Par trois lettres recommandées du 10 décembre 2010, une pour chaque bail, reçues le 16 décembre 2010 par la locataire, les bailleurs ont réclamé le paiement de 13'180 fr., 3'160 fr. et 800 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} septembre 2010 au 31 décembre 2010. A défaut de paiement dans les trente jours, les baux seraient résiliés.

Le 14 décembre 2010, l'Office des poursuites du district de Morges a adressé à la locataire deux avis d'inventaire à la réquisition des bailleurs pour des loyers échus du 1^{er} septembre 2010 au 30 novembre 2010 par 9'885 fr. (inventaire n° 5633733), soit un loyer mensuel de 3'295 fr., et pour 600 fr. (inventaire n° 5633759).

Le 30 décembre 2010, la locataire s'est acquittée en main de l'Office des poursuites d'un montant de 10'181 fr. 05 soldant en capital, intérêts et frais la poursuite n° 5633733, et d'un montant de 628 fr. 35 soldant en capital, intérêts et frais la poursuite n° 5633759.

Faute de paiement intégral dans le délai comminatoire, les bailleurs ont résiliés les baux le 19 janvier 2011 pour le 28 février 2011.

Le 3 février 2011, la locataire, invoquant des accords tacites, a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer en concluant à l'annulation du congé. Le 16 mars 2011, la commission a suspendu l'examen de la requête dans l'attente de l'issue de la procédure d'expulsion.

Le 12 mai 2011, lors de l'audience devant le juge de paix, la locataire a déclaré ne pas s'opposer à quitter les locaux, mais avoir besoin d'un délai au 30 septembre 2011. Elle a produit une copie de l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal [...] c. [...] (CREC I du 1^{er} avril 2011/120).

En droit :

1. a) L'ordonnance contestée a été rendue le 30 mai 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, 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 des 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; 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 des locaux commerciaux s'élève à 3'295 francs et le bail se termine le 30 juin 2013 selon jugement du Tribunal des baux du 15 avril 2009. La valeur litigieuse est donc, eu égard aux principes énoncés, supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel (art. 308 al. 2 CPC).

c) Pour déterminer quel est le délai d'appel (dix ou trente jours), il est nécessaire de qualifier la procédure dans laquelle la décision attaquée a été rendue. Si la procédure sommaire était applicable, le délai est de dix jours selon l'art. 314 al. 1 CPC; si elle ne l'était pas, le délai est de trente jours selon l'art. 311 al. 1 CPC. Selon l'art. 248 CPC, la procédure sommaire s'applique aux cas prévus par la loi, aux cas clairs, à la mise à ban, aux mesures provisionnelles et à la juridiction gracieuse. L'expulsion ne figure également pas au nombre des affaires pour lesquelles l'art. 250 CPC prévoit la procédure sommaire. Il peut en revanche s'agir d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC, ce qui signifie que le délai d'appel serait en principe de dix jours, dès lors que la procédure sommaire serait applicable.

En l'espèce, bien que le premier juge ait retenu l'existence d'un cas clair, il n'a pas adapté dans son ordonnance le délai (d'appel ou de recours) puisque l'indication des voies de droit mentionne un délai de

trente jours. Interpellé par le conseil des bailleurs, il a toutefois rectifié son erreur de plume le 8 juin 2011 en application de l'art. 334 CPC, faisant ainsi partir un nouveau délai d'appel de dix jours qui doit être considéré comme respecté par la locataire (ATF 135 III 374 p. 376; ATF 117 la 421 c. 2a p. 422; Staehelin, in Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], 2010, n. 27 ad art. 238 CPC p. 1359).

L'appel, interjeté en temps utile, est ainsi 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, t. II, 2^e éd., 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, Basler Kommentar, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

3. L'appelante soutient qu'elle a reçu pratiquement en même temps des communications de l'Office des poursuites de Morges et du conseil des bailleurs. A la fin décembre - début janvier 2011, elle aurait versé à l'office des poursuites un montant total de 13'256 fr. 80 (composé de 628 fr. 35, 10'181 fr. 05 et 2'447 fr. 40), dépassant légèrement la somme de 13'180 fr. objet de la mise en demeure du 10 décembre 2010. Cela justifierait de déclarer inefficace, voire d'annuler, par renvoi à l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du 1^{er} avril 2011 (CREC I du 1^{er} avril 2011/120), le congé anticipé pour non-paiement du loyer. Pour l'appelante, le congé contrevient aux règles de la bonne foi dès lors que le

montant prétendument impayé à l'échéance du délai comminatoire est insignifiant, et doit être annulé.

Le 10 décembre 2010, les bailleurs ont sommé la locataire de s'acquitter, dans le délai comminatoire de trente jours, de la somme de 13'180 fr. représentant la location due pour les mois de septembre, octobre, novembre et décembre 2010, soit quatre mois à raison de 3'295 francs. La lettre recommandée contenant la sommation ayant été reçue par la locataire le 16 décembre 2010, le délai de paiement venait à échéance le 17 janvier 2011. Il en va de même pour les montants de 3'160 fr. (bail du 3 mars 2005) et de 800 fr. (bail du 26 novembre 2007), qui ont fait l'objet de plis recommandés séparés précisant à chaque fois que les montants impayés concernaient ces quatre mois. Le total des montants dus s'élevait donc à 17'140 francs. Les 30 décembre 2010 et 3 janvier 2011, l'appelante s'est acquittée d'un montant total de 13'256 fr. 80 à l'Office des poursuites de Morges, qui lui avait adressé le 14 décembre 2010 deux avis d'inventaire à la réquisition des bailleurs pour un montant total de 10'485 fr. (9'885 fr. pour trois mois de loyers échus du 1^{er} septembre au 30 novembre 2010 selon bail du 12 mai 2003, et 600 fr. pour trois mois de loyers échus selon bail du 26 novembre 2007).

Le cas présent n'est dès lors pas comparable avec l'arrêt CREC I [...] c. [...] (CREC I du 1^{er} avril 2011/120) auquel se réfère l'appelante. En effet, tant les sommations en cause que les avis d'inventaire sont dans le cas présent sans équivoque quant aux périodes concernées. Par ailleurs, et contrairement à ce que semble soutenir l'appelante, la différence entre le montant dû de 17'140 fr. et le montant acquitté, par 13'256 fr. 80, n'est pas faible puisqu'il s'élève à 3'883 fr. 20. Le montant impayé représente 22,6% du total, de sorte que l'on ne saurait le qualifier d'insignifiant (CACI 5 avril 2011/30; TF 4A_299/2001 c. 6; SJ 2005 I 310; ATF 120 II 31 c. 4b p. 33).

Dans ces conditions, l'existence d'un cas clair, admise par le premier juge, doit être confirmée.

4. En conclusion, les moyens de l'appelante étant mal fondés, 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 l'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante.

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 J._____.
- IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe à l'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour quitter les locaux qu'elle occupe [...] (locaux commerciaux) à 1030 Bussigny-Lausanne.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Jacques Micheli (pour J._____),
- M. Youri Diserens (pour S._____ et G._____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 100'000 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 l'Ouest lausannois.

La greffière :