

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 25 janvier 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Abrecht
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **C.**_____, à Lausanne, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 19 octobre 2011 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **L.**_____**SA**, à Lausanne, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 19 octobre 2011, notifiée aux parties par plis recommandés du 11 novembre 2011 distribués le 14 novembre 2011, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à C. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 2 décembre 2011 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (locaux commerciaux de 124 m² au rez inférieur et 205 m² au rez) (I), ordonné à défaut l'exécution directe au sens de l'art. 337 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272) de cette décision (II), chargé l'huissier de paix ou son remplaçant, cas échéant avec le concours des agents de la force publique et d'une entreprise de déménagement, de procéder à l'exécution de cette décision sur simple requête de la partie baillesse à condition que cette dernière en assure l'avance des frais par le dépôt de 10'000 fr. au moyen du bulletin de versement annexé et précisé qu'il pourrait au besoin être procédé à l'ouverture forcée des locaux (III), dit qu'une décision séparée statuant sur les frais et dépens de la procédure d'exécution forcée serait rendue au terme de celle-ci (IV), arrêté à 480 fr. les frais judiciaires à ce jour (V), mis les frais à la charge de la partie locataire (VI) et dit qu'en conséquence la partie locataire rembourserait à la partie baillesse ses frais de justice à concurrence de 480 fr. et lui verserait la somme de 750 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VII).

En droit, le premier juge a retenu que l'arriéré de loyer n'avait pas été versé à temps par le locataire, que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC et que le congé était valable.

B. Par acte du 24 novembre 2011, remis à la poste le même jour, C. _____, représenté par l'avocat Jean-Pierre Bloch, a interjeté appel contre cette ordonnance en concluant, avec suite de dépens, à ce que l'ordonnance du 19 octobre 2011, notifiée par pli du 11 novembre 2011, soit rapportée.

L'appelant s'est acquitté de l'avance de frais de 725 fr. qui lui a été demandée.

Par réponse du 20 janvier 2012, l'intimée L._____SA, représentée par l'agent d'affaires breveté Jean-Marc Decollogny, a conclu avec suite de frais et dépens au rejet de l'appel.

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

1. L._____SA est propriétaire de l'immeuble sis à [...] à Lausanne.

2. Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux signé le 17 mai 1995, K._____SA, alors propriétaire et représenté par R._____SA, a remis à bail à A._____SA, dans l'immeuble [...], à Lausanne, des locaux commerciaux affectés à usage de café-restaurant-brasserie, comprenant un rez avec café, restaurant, brasserie et cuisine, d'une surface approximative de 205 m², ainsi qu'un rez inférieur avec cave, économat, buanderie, chambre froide, sanitaires clients et sanitaires personnel, d'une surface approximative de 124 m².

Initialement conclu du 1^{er} avril 1995 au 1^{er} octobre 2004, le bail se renouvelait ensuite de plein droit aux mêmes conditions pour cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties par lettre chargée et consignée à un office postal suisse au moins une année à l'avance.

Le loyer à l'origine s'élevait à 5'000 fr. mensuels, plus 800 fr. d'acompte de chauffage et eau chaude. Il était payable trimestriellement à l'avance par 17'400 fr., sans frais en mains du bailleur ou de son représentant, mais recevable par mois d'avance s'il était acquitté ponctuellement.

3. Par acte du 6 octobre 1999, le bail à loyer signé le 17 mai 1995 a été cédé au 1^{er} juillet 1999, au sens de l'art. 263 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), par A. _____ SA à B. _____ SA, solidairement avec [...].

Puis, selon acte du 4 mai 2005, le bail à loyer signé le 17 mai 1995 a été cédé au 1^{er} juin 2005, au sens de l'art. 263 CO, par B. _____ SA à C. _____.

4. Selon la formule officielle de notification de hausse de loyer datée du 19 novembre 2008, le loyer a été porté à 5'438 fr. mensuels, plus 800 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires, à compter du 1^{er} janvier 2009.

5. Par pli recommandé du 17 juin 2011, délivré au locataire le 21 juin 2011, la bailleresse L. _____ SA, représentée par la R. _____ SA, a adressé à C. _____ un avis comminatoire le sommant de s'acquitter dans les 30 jours du montant total de 12'476 fr., représentant les loyers et charges impayés suivants :

« Loyer :	Mai 2011, Juin 2011	Fr.	10'876.00
Charges :	Mai 2011, Juin 2011	Fr.	1'600.00 »

Cette lettre recommandée indiquait qu'à défaut de paiement dans les 30 jours, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO, et que le loyer était dorénavant payable par trimestre d'avance.

Le 20 juin 2011, C. _____ a payé en mains de R. _____ SA la somme de 6'238 fr., représentant le loyer et les charges du mois de mai 2011.

6. Sur formule officielle du 25 juillet 2011, L. _____ SA, représentée par R. _____ SA, elle-même représentée par l'agent d'affaires Decollogny, a résilié le bail à loyer pour le 31 août 2011.

Le locataire a payé en mains de R._____SA la somme de 6'238 fr. le 25 juillet 2011 pour le mois de juin 2011 et la somme de 6'238 fr. le 8 août 2011 pour le mois de juillet 2011.

7. Le 1^{er} septembre 2011, L._____SA a saisi le juge de paix du district de Lausanne d'une requête d'expulsion tendant à faire prononcer l'expulsion d'C._____ des locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...].

A l'audience du 19 octobre 2011 se sont présentés le mandataire de la partie bailleuse et le locataire C._____ personnellement.

En droit :

1. **a)** L'ordonnance contestée a été rendue le 19 octobre 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 de loyers et de charges. 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, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

c) L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée si cette dernière a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC).

En l'occurrence, la partie bailleuse a déposé une requête selon la procédure de protection en cas clair de l'art. 257 CPC, de sorte que s'applique la procédure sommaire.

Dès lors, formé en temps utile par la partie locataire qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), 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^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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489, 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'appelant indique ne pas contester avoir eu des problèmes de trésorerie dus, entre autres, au fait d'avoir été contraint dans le courant de l'été de verser un émolument très important au Tribunal des baux dans le cadre d'une procédure le concernant ([...]). Il fait valoir, d'une part, qu'il est notoire que les affaires sont difficiles dans la restauration de gamme « moyenne », eu égard à la conjoncture que l'on connaît; d'autre part, dans la mesure où il s'est entre-temps entièrement

mis à jour, valeur 30 novembre 2011, il soutient que l'expulsion n'a plus sa raison d'être et est absolument infondée et choquante, car elle prive un commerçant – ayant charge de famille nombreuse – de son outil de travail.

b) 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 ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin du mois (al. 2).

La jurisprudence a précisé que lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de 30 jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF, arrêt du 27 février 1997 précité, c. 2b, p. 68; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e éd., Lausanne 2008, note infrapaginale 117, p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in *Procédures spéciales vaudoises*, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la

procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme], p. 196 et références).

c) En l'espèce, l'appelant ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement des loyers réclamés. Le délai de 30 jours imparti par le courrier du 17 juin 2011 a commencé à courir le 22 juin 2011, lendemain de la date à laquelle ce courrier a été distribué au locataire. Ce délai est arrivé à échéance le 21 juillet 2011, sans que l'appelant n'ait établi avoir payé l'entier de l'arriéré réclamé à cette date; au contraire, on constate que, si le loyer et les charges du mois de mai 2011 ont été payés le 20 juin 2011, ceux du mois de juin 2011 ne l'ont été qu'en date du 25 juillet 2011 (cf. supra, let. C, ch. 6).

L'art. 257d CO donnait dès lors le droit à l'intimée de résilier le bail en cause moyennant un délai de 30 jours, ce qu'elle a fait valablement le 25 juillet 2011 pour le 31 août 2011. Par ailleurs, l'expulsion a été requise en temps opportun, soit après l'expiration du bail (en l'espèce, le 1^{er} septembre 2011) (Lachat, op. cit., note infrapaginale 88, p. 816).

d) L'appelant invoque toutefois le caractère abusif du congé.

Selon la jurisprudence, même si le congé donné en cas de demeure du locataire (art. 257d CO) est annulable en vertu des art. 271 ss CO, à l'exception des motifs prévus à l'art. 271a al. 1 let. d et e CO (art. 271a al. 3 CO), une telle annulation en application de l'art. 271 al. 1 CO n'est admise qu'exceptionnellement. Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi, des circonstances particulières étant nécessaires (ATF 120 II 31 c. 4b). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû, ou si le montant impayé est insignifiant, ou encore si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire - ce qui est le cas,

selon la doctrine et la jurisprudence, si le paiement intervient un ou deux jours après l'échéance du délai comminatoire, sauf circonstances spéciales (TF 4A_361/2008 du 26 septembre 2008, publié in Droit du bail [DB] 2008, n° 18, p. 40; Wessner, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 43 ad art. 257d CO, p. 238; Lachat, op. cit., p. 672) -, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer. Le congé est également abusif si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration du délai comminatoire (TF 4C_35/2004 du 27 avril 2004 c. 3.1, SJ 2004 I 424; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2.2).

Selon l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de celui-ci. La contestation du congé, prévue par cette disposition, vise le cas où la partie fait valoir que le congé est annulable au sens des art. 271 et 271a CO. Le locataire qui n'agit pas dans le délai péremptoire de l'art. 273 al. 1 CO est déchu de se prévaloir dans la procédure d'expulsion du caractère contraire à la bonne foi de la résiliation (TF 4C_430/2004 du 8 février 2005 c. 3.2.1, SJ 2005 I 310; ATF 133 III 175, JT 2008 I 314 c. 3.3.4).

En l'espèce, il n'est pas établi que l'appelant a saisi en temps utile la commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une requête en annulation de congé, de sorte qu'il est déchu de se prévaloir d'un prétendu abus de droit, en raison du fait qu'il aurait payé très peu de temps après l'échéance du délai comminatoire. De toute manière, le loyer et les charges du mois de juin 2011 n'ayant été réglés que le lundi 25 juillet 2011, soit quatre jours après l'échéance du délai comminatoire, on ne saurait retenir que le paiement est intervenu très peu de temps après l'échéance du délai, au sens rappelé plus haut et en l'absence de circonstances spéciales. A cela s'ajoute le fait que, depuis le mois de mai 2011, l'appelant n'a plus jamais payé son loyer à temps (le loyer étant payable trois mois à l'avance dès juillet 2011, dès lors que l'appelant ne s'acquittait plus du loyer ponctuellement par mois d'avance - cf. contrat de bail et lettre de la bailleuse du 17 juin 2011) et doit encore les

indemnités pour occupation illicite pour les mois de décembre 2011 et janvier 2012.

e) Enfin, en invoquant le fait que l'expulsion prive un commerçant - qui aurait charge de famille nombreuse - de son outil de travail, l'appelant fait valoir des motifs humanitaires, qui, comme l'intimée le relève à juste titre (cf. réponse, pp. 4-5), n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, mais peuvent être pris en considération au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (cf. c. 3b supra).

4. a) En conclusion, l'appel doit être rejeté 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'appelant, une fois les considérant écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai d'une durée appropriée aux circonstances - s'agissant en l'espèce d'un commerçant exploitant un café-restaurant avec du personnel - pour libérer les locaux, étant toutefois relevé que l'appelant a bénéficié d'une prolongation conséquente ensuite de l'effet suspensif lié à son appel.

b) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 725 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'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ces frais seront compensés par l'avance fournie par l'appelant (art. 111 al. 1 CPC), lequel versera en outre à l'intimée une indemnité de 750 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 12 al. 1 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]).

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.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 725 fr. (sept cent vingt-cinq francs), sont mis à la charge de l'appelant C._____.
- IV.** L'appelant C._____ versera à l'intimée L._____SA une indemnité de 750 fr. (sept cent cinquante francs) à titre de dépens.
- V.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à C._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux que celui-ci occupe à Lausanne, [...].
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 27 janvier 2012

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 :

- Me Jean-Pierre Bloch (pour C. _____)
- M. Jean-Marc Decollogny (pour L. _____ SA)

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

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne

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).

La greffière :