

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 14 février 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Krieger et Mme Crittin
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **B.**_____, à Renens, locataire, contre l'ordonnance rendue le 13 décembre 2011 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **H.**_____, à Lausanne, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 13 décembre 2011, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à B._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 13 janvier 2012 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à 1020 Renens, [...] (appartement de 4 pièces sis au 1^{er} étage + une cave) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, elle y sera contrainte par la force selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272) (II), fixé les frais, les mettant à charge de la locataire (III et IV) et alloué des dépens à la bailleresse (V).

En droit, le premier juge a considéré que le congé était valable dès lors que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti par la bailleresse et qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé.

B. Par appel motivé du 3 janvier 2012, B._____ a contesté cette décision, en concluant principalement à sa réforme en ce sens que le congé n'était pas valable et le bail à loyer non résilié en conséquence et, subsidiairement, à son annulation.

Le 5 janvier 2012, le Juge délégué de la Cour d'appel civile a déclaré la requête d'effet suspensif de l'appelant sans objet, dès lors que dit effet suspensif était accordé de par la loi dans la mesure des conclusions prises en appel (art. 315 al. 1 CPC).

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Par contrat de bail à loyer signé le 17 octobre 1994, H._____ ont remis à bail à B._____ un appartement de 4 pièces et une cave [...], à Renens. Initialement conclu du 15 novembre 1994 au 1^{er} janvier 1996, le

bail se renouvelait ensuite aux mêmes conditions pour trois mois, sauf avis de résiliation par l'une ou l'autre des parties donné et reçu par lettre chargée au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance, soit le 30 septembre 1995 et ainsi de suite de trimestre en trimestre. Au 1^{er} janvier 2011, le loyer s'élevait à 1'723 fr., plus 205 fr. d'acompte de chauffage et 24 fr. pour les lessives.

2. Par pli recommandé du 16 mai 2011, délivré le 17 mai 2011, la bailleuse a sommé la locataire de s'acquitter dans les 30 jours du montant de 2'794 fr., représentant les loyers et charges impayés suivants :

« mois 5.2011	CHF	1'723.00 loyer	CHF	205.00	acompte
charges	CHF	24.00 Lessives			
mois 4.2011 solde	CHF	613.00 loyer		CHF 205.00	acompte
charges	CHF	24.00 Lessives »			

Cette lettre recommandée indiquait qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail pourrait être résilié conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

3. Sur formule officielle du 13 juillet 2011, H._____ ont résilié le bail à loyer d'B._____ pour le 31 août 2011.

4. Le 4 août 2011, B._____ a saisi la Commission de conciliation, concluant à l'annulation de la résiliation, subsidiairement à la prolongation du bail. Le 7 septembre 2011, la Commission a indiqué qu'elle n'entendait pas examiner la requête de la locataire avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

5. Le 2 septembre 2011, H._____ ont saisi le juge de paix du district de l'Ouest lausannois d'une requête tendant à faire prononcer l'expulsion d'B._____ de l'appartement sis [...], à Renens. La bailleuse a produit le décompte des loyers suivant :

Du 1er janvier au 31 août 2011

période		facturation		vos paiements		dates	
avance				Fr.	10.00		
janvier	2011	Fr.	1952.00	Fr.	1000.00		07.01.11
				Fr.	300.00		14.01.11
				Fr.	642.00		08.02.11
février	2011	Fr.	1952.00	Fr.	858.00		08.02.11
				Fr.	1094.00		08.03.11
				Fr.	406.00		08.03.11
mars	2011	Fr.	1952.00	Fr.	300.00		14.03.11
				Fr.	1000.00		06.04.11
				Fr.	246.00		15.04.11
avril	2011	Fr.	1952.00	Fr.	110.00		15.04.11
				Fr.	1000.00		06.05.11
				Fr.	842.00		08.06.11
mai	2011	Fr.	1952.00	Fr.	258.00		08.06.11
				Fr.	400.00		15.06.11
				Fr.	1294.00		05.07.11
juin	2011	Fr.	1952.00	Fr.	658.00		05.07.11
				Fr.	1294.00		18.07.11
				Fr.	1500.00		18.07.11
juillet	2011	Fr.	1952.00	Fr.	452.00		23.08.11
				Fr.	1500.00		05.08.11
				Fr.	452.00		05.08.11
août	2011	Fr.	1952.00				
TOTAL		Fr.	15616.00	Fr.	15616.00		

En droit :

1. a) L'ordonnance contestée a été rendue le 13 décembre 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 (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 net de l'appartement en cause s'élève à 1'723 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

c) Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Interjeté dans ce délai, l'appel est par conséquent recevable.

2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1249). 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).

L'état de fait de l'ordonnance attaquée, complété sur la base des pièces au dossier de première instance, est suffisant pour permettre à la cour de céans de statuer sur le fond.

3. a) L'appelante fait valoir qu'elle n'était en retard que de 452 fr. à la date du 20 juillet 2011, qu'elle a réglé cette somme le 4 août 2011 et qu'elle est actuellement à jour dans le paiement de ses loyers.

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).

Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit 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 a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss).

c) En l'espèce, l'appelante ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement des loyers réclamés (soit 2'794 fr. pour avril et mai 2011). Le délai de 30 jours imparti par le courrier du 16 mai 2011 a commencé à courir le 18 mai 2011, lendemain de la date à laquelle ce courrier a été distribué à la locataire. Ce délai est arrivé à échéance le 16 juin 2011, sans que l'appelante n'ait établi ni ne soutienne avoir payé l'entier de l'arriéré réclamé à cette date. En effet, à la lecture du décompte produit par le propriétaire (cf. supra, let. C, ch. 5), si on constate que le solde du loyer et les charges du mois d'avril 2011 ont été acquittés dans le délai comminatoire par 842 fr. (8 juin 2011), tel n'est en revanche pas le cas pour une partie du mois de mai 2011 par 1'294 fr. (5 juillet 2011).

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 13 juillet 2011 pour le 31 août 2011.

4. a) L'appelante soutient que le congé est annulable car il contrevient aux règles de la bonne foi, la somme impayée au 20 juillet 2011, étant insignifiante.

b) 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 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 ou si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration du délai comminatoire (Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e éd., Lausanne 2008, p. 672; Conod, in *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, nn. 8 ss ad art. 271 CO). Le Tribunal fédéral considère que le montant de 477 fr. n'est pas insignifiant (TF 5A_299/2011 du 7 juin 2011 c. 6), de même que celui de 286 fr. (ATF 120 II 31 c. 4b).

c) En l'espèce, dans le délai de sommation, l'appelante a payé 842 fr. correspondant au solde du mois d'avril 2011 et 658 fr. pour le mois de mai 2011. La somme de 1'294 fr. (soit 2'794 fr. - 842 fr. - 658 fr.) est ainsi demeurée impayée, ce qui ne saurait être considéré comme insignifiant au vu de la jurisprudence précitée.

5. Au vu de ce qui précède, 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 l'appartement sis à Renens, 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 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]).

N'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel, l'intimée n'a pas droit à des dépens (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.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe à B._____, 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 Renens, [...] (appartement de 4 pièces au 1^{er} étage et une cave).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante B._____.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 15 février 2011

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 Michel Dupuis (pour B. _____)
- H. _____

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 Lausanne

La greffière :