

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 16 novembre 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et Mme Charif Feller
Greffier : M. Perret

Art. 257d CO; 308, 310, 312 al. 1, 315 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **Q.**_____ **SA**,
aux Acacias (GE), locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 13
septembre 2012 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause
divisant l'appelante d'avec **A.I.**_____, à Vevey, **B.I.**_____, à La
Tour-de-Peilz, **C.I.**_____, à La Tour-de-Peilz, et **D.I.**_____, à Vevey,
bailleurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 13 septembre 2012, communiquée le 27 septembre suivant aux parties, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à Q. _____ SA de quitter et rendre libres pour le jeudi 18 octobre 2012 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (villa de 6,5 pièces au rez-de-chaussée, une cave et une cave à vins) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 360 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), mis les frais à la charge de la partie locataire (V), dit qu'en conséquence la partie locataire remboursera à la partie bailleuse ses frais de justice à concurrence de 280 fr. et lui versera la somme de 300 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge, statuant au regard des art. 257d, 266l et 266n CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et 236 al. 3 ainsi que 248 ss CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), a considéré qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC et a appliqué ainsi la procédure sommaire. Il a retenu que la partie locataire n'avait pas payé l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire de trente jours imparti par la partie bailleuse. Par conséquent, la résiliation anticipée de la bailleuse faute de paiement dans ce délai comminatoire était valable.

B. Par acte du 8 octobre 2012, Q. _____ SA a formé appel contre cette ordonnance, en concluant en substance à son annulation et à ce qu'il soit constaté que la procédure d'expulsion est devenue sans objet, la

partie intimée étant déboutée de toutes autres, contraires ou plus amples conclusions, les frais judiciaires étant mis à la charge de Q. _____ SA et chaque partie conservant ses frais d'avocat.

Les intimés A.I. _____, B.I. _____, C.I. _____ et D.I. _____ n'ont pas été invités à se déterminer.

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

Par contrat de bail à loyer du 7 mars 2011, les bailleurs A.I. _____, B.I. _____, C.I. _____ et D.I. _____ ont remis en location à la locataire Q. _____ SA une villa de 6,5 pièces située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à Lausanne, comprenant une cave et une cave à vins. Conclu pour durer initialement du 15 avril 2011 au 1^{er} juillet 2013, le bail devait se renouveler aux mêmes conditions pour un an et ainsi de suite d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 8'000 fr. par mois.

Par courrier recommandé du 11 avril 2012, les bailleurs ont mis en demeure la locataire de s'acquitter de la somme de 8'050 fr. représentant le loyer dû pour la période du 1^{er} au 30 avril 2012, par 8'000 fr., et les frais de mise en demeure, par 50 fr., dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

Par formule officielle du 29 mai 2012 adressée en courrier recommandé à la locataire, les bailleurs ont résilié le bail en cause pour le 30 juin 2012.

Par requête du 5 juillet 2012 adressée à la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix), les bailleurs ont requis l'expulsion de la locataire des locaux objets du bail litigieux.

Les parties ont comparu à l'audience tenue le 13 septembre 2012 par la juge de paix.

En droit :

1. Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance prononçant une expulsion pour défaut de paiement de loyer. 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 43; 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 s'élevant à 8'000 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Interjeté dans les dix jours s'agissant d'une procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC) par une partie 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 (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 (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler

Kommentar, Schweizerische Zivilprozess-ordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489).

En l'espèce, 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) Selon l'art. 257d al. 1 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.

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 trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO).

En l'espèce, sans contester l'arriéré de loyer, l'appelante fait valoir qu'elle est sur le point de réaliser un gain et qu'elle a présenté aux bailleurs une proposition d'arrangement.

De tels moyens ne peuvent qu'être rejetés. En effet, le locataire qui n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire, prévu par l'art. 257d CO, est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente 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 3/1997 pp. 65 ss). Quant à une renonciation des bailleurs à la procédure d'expulsion, elle n'est pas établie, l'appelante se contentant d'alléguer, sans l'établir, que les parties seraient sur le point de trouver un accord.

b) Pour ce qui concerne le délai fixé à l'appelante pour quitter les lieux, la jurisprudence 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, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010], p. 196 et les réf.). Le délai de plus d'un mois fixé par l'ordonnance ne prête dès lors pas le flanc à la critique. Au surplus, l'appelante obtiendra un nouveau délai pour obtempérer en raison de l'effet suspensif lié à son appel et bénéficie ainsi d'une prolongation de fait de plusieurs semaines.

4. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée.

Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à l'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 680 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 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 Lausanne pour qu'il fixe à Q. _____ SA, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (villa de 6,5 pièces au rez-de-chaussée, une cave et une cave à vins).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 680 fr. (six cent huitante francs), sont mis à la charge de l'appelante Q. _____ SA.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 19 novembre 2012

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 à :

- Me Christian Fischele (pour Q. _____ SA),
- Jacques Lauber, aab (pour A.I. _____, B.I. _____, C.I. _____ et D.I. _____).

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.

Le greffier :