

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 5 mars 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Kühnlein et Crittin Dayen
Greffier : M. Bregnard

Art. 257 CPC et 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **T._____** et **A._____SÀRL**, tous deux à Gland, intimés, contre l'ordonnance rendue le 19 décembre 2012 par la Juge de Paix du district de Nyon dans la cause divisant les appelants d'avec **Q._____**, à Gland, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 19 décembre 2012, notifiée le même jour aux parties, la Juge de paix du district de Nyon a ordonné à A. _____ Sàrl, T. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi dix-huit janvier deux mille treize à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à 1196 Gland, [...] (arcade commerciale au rez-de-chaussée composée de 4 pièces et 2 vitrines d'environ 103 m², avec grenier et cave) (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 présente 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 présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III); arrêté à 300 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 son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui versera la somme de 1'700 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a relevé que l'arriéré de loyers n'avait pas été versé à temps par la partie locataire, qu'aucun motif d'annulabilité du congé - qui a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation - n'était réalisé et que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272), permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

B. Par courrier du 27 décembre 2012 adressé à la Justice de paix, T. _____ a contesté la décision du 19 décembre 2012. Le 4 janvier 2013, la Justice de paix a fixé à celui-ci un délai au 18 janvier 2013 pour indiquer si ce courrier devait être traité comme un recours (sic). Suite à cette

interpellation, T._____, assisté d'un avocat, a confirmé que tel était le cas et qu'une écriture serait adressée à la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal (sic).

Le 18 janvier 2013, T._____ et A._____Sàrl ont déposé un appel contre l'ordonnance précitée. Ils concluent à l'annulation et à la mise à néant de l'ordonnance entreprise avec suite de frais et dépens et au déboutement de la partie adverse de toute autre ou contraire conclusion. Ils ont produit à l'appui de leur appel un bordereau de sept pièces.

L'intimée n'a pas été invitée 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 :

Le 26 mai 2011, Q._____, bailleresse, a conclu un contrat de bail avec A._____Sàrl et T._____, locataires, portant sur une arcade commerciale au rez-de-chaussée composée de quatre pièces et deux vitrines sise [...], 1196 Gland, pour un loyer mensuel de 3'300 francs.

T._____ est l'associé-gérant de la société A._____Sàrl.

Par courrier recommandé du 9 mai 2012, la bailleresse a mis en demeure les locataires de s'acquitter d'un montant de 19'800 fr. à titre de loyers et provisions de chauffage impayés dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié de manière anticipée conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220).

Par formules officielles du 24 juillet 2012, envoyées sous plis recommandés à chacun des locataires, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 août 2012 au motif que l'arriéré de loyers était toujours impayé.

Les locataires ont contesté la résiliation intervenue le 24 juillet 2012 devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon.

Le 3 septembre 2012, la bailleresse a déposé une requête en cas clair de l'art. 257 CPC auprès de la Justice de paix du district de Nyon en concluant, sous suite de frais et dépens, à l'expulsion avec effet immédiat des locataires de l'objet concerné, ainsi que de tous tiers occupants et de tous objets (I); et à la mise en œuvre des mesures d'exécution nécessaires conformément à l'art. 236 CPC et de ce fait l'exécution directe selon l'art. 337 CPC (II).

La Commission de conciliation a informé la Justice de paix, par lettre du 4 septembre 2012, qu'elle n'entendait pas examiner la requête en annulation de congé des locataires avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

T. _____ s'est déterminé le 25 octobre 2012 en exposant en substance qu'il avait effectué des travaux dans les locaux litigieux et qu'il souhaitait trouver une solution à l'amiable permettant le remboursement de ses frais. Il s'est en outre engagé à s'acquitter des loyers en retard avant la fin du mois de novembre 2012.

T. _____ a été entendu lors de l'audience du 13 décembre 2012; la bailleresse y était représentée par son conseil.

En droit :

1. a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers et de provisions 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, 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).

b) 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, l'intimée 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. Les appelants ont contesté l'ordonnance d'expulsion par courrier du 27 décembre 2012, soit dans le délai de dix jours, et confirmé, par le biais de leur avocat et après interpellation de la Juge de paix, qu'il s'agissait bien là d'un appel.

Dès lors, formé en temps utile par les locataires qui y ont intérêt (art. 59 al. 1 let. a CPC), l'appel est recevable.

2. L'appel ordinaire, tel que prévu aux art. 308 ss CPC, a un effet réformatoire, l'effet cassatoire de l'appel n'étant que l'exception réservée à deux situations prévues à l'art. 318 al. 1 let. c CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 318 CPC, p. 1268; Reetz/Hilber, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zurich-Bâle-Genève 2010 [ci-après : ZPO-Komm], nn. 8, 24, 26 ad art. 318 CPC, pp. 2066, 2070-2071). En raison de cet effet réformatoire de l'appel, l'appelant ne doit pas – sous peine d'irrecevabilité – se contenter de conclure à l'annulation de la décision querellée mais

doit, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau en vertu de l'art. 318 al. 1 let. b CPC, dans l'hypothèse où elle aurait décidé d'annuler le jugement querellé (Jeandin, op. cit., n. 4 ad art. 311 CPC, p. 1251).

Dans le cas d'espèce, les appelants concluent en sus de l'annulation et de la mise à néant de l'ordonnance entreprise au déboutement de toute autre ou contraire conclusion de la partie adverse. On comprend dès lors que l'appel tend à la réforme de l'ordonnance, en ce sens que l'expulsion des locataires ne soit pas prononcée, ce qui est suffisant au regard de la jurisprudence de la Cour de céans.

3. a) 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, 2e éd., 2010, no 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., no 2396, p. 435; Spühler, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »).

b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et réf. citées).

En l'espèce, les appelants n'ont pas démontré que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC étaient réalisées, de sorte que les pièces qu'ils ont produites en deuxième instance sont irrecevables dans la mesure où elles ne figurent pas déjà au dossier.

4. a) Les appelants dénoncent un comportement de la partie adverse constitutif d'abus de droit et contraire aux règles de la bonne foi. Ils font valoir que la requête d'expulsion a été introduite, alors qu'une procédure de conciliation était en cours s'agissant du remboursement de travaux entrepris dans les locaux loués, et reprochent à la partie adverse de ne pas avoir informé le juge, lors de l'audience du 13 décembre 2012, que les arriérés de loyer étaient entièrement payés.

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 trente 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 trente 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).

c) En l'espèce, les appelants ne contestent pas avoir été en retard dans le paiement du loyer réclamé et ne pas s'être acquittés des montants dus dans le délai comminatoire. Ils n'établissent en tout cas pas le contraire.

L'art. 257d CO donnait dès lors le droit à l'intimée de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait valablement le 24 juillet 2012 pour le 31 août 2012. Par ailleurs, l'expulsion a été requise le 3 septembre 2012, soit après l'expiration du bail (Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e éd., Lausanne 2008, note infrapaginale 88, p. 816). Vu la règle de l'art. 257d CO, il est sans importance que les appelants aient finalement réglé leur arriéré de loyers. On ne saurait donc voir un comportement abusif de la partie intimée dans le fait qu'elle n'ait pas informé le juge de l'expulsion en audience du 13 décembre 2012 que les arriérés de loyer étaient finalement entièrement payés.

d) 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 let. b 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*, no 18, p. 40; Wessner, *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, Bâle 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, publié in SJ 2004 I 424; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2.2).

On ne voit en l'état aucun motif d'annulabilité du congé, étant rappelé qu'en cas de demeure du locataire, l'existence d'une procédure de conciliation pendante ne constitue pas un tel motif. On ignore du reste à quel moment les arriérés ont effectivement été payés.

e) Les appelants font encore valoir que l'ordonnance entreprise les priverait de la possibilité de poursuivre la procédure engagée devant la Commission de conciliation et de faire valoir les droits qu'ils prétendent avoir, notamment le remboursement des frais liés aux travaux.

Ce grief est infondé, dans la mesure où les appelants sont libres d'introduire une nouvelle procédure afin de demander le remboursement des travaux effectués dans les locaux commerciaux.

5. En conclusion, 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 aux appelants, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 798 fr. (art. 62 al. 1 et 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 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 798 fr. (sept cent nonante-huit francs), sont mis à la charge des appelants A. _____ Sàrl et T. _____, solidairement entre eux.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens.
- V.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Nyon pour qu'elle fixe à A. _____ Sàrl et T. _____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux que ceux-ci occupent à [...], à 1196 Gland.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 6 mars 2013

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 :

- Me Janelise Favre (pour T._____ et A._____Sàrl),
- M. Thierry Zumbach, aab (pour Q._____).

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 Nyon.

Le greffier :