

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 6 mars 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Perrot
Greffier : M. Perret

Art. 257d CO; 308 al. 2, 312 al. 1, 317 CPC; 7 al. 2 RULV

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **T._____**, à Lausanne, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 6 décembre 2012 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **E._____ SA**, à Lausanne, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 6 décembre 2012, adressée pour notification aux parties le 20 décembre suivant, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à T. _____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 10 janvier 2013 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (appartement de trois pièces au 1^{er} étage et une 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 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 280 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 400 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 le congé donné au locataire était valable, l'entier de l'arriéré de loyer réclamé à l'intéressé n'ayant pas été acquitté dans le délai comminatoire de trente jours imparti par la bailleuse dans sa mise en demeure du 1^{er} juin 2012.

B. Par acte daté du 23 décembre 2012 et déposé à la poste le lendemain, T. _____ a contesté cette décision, en concluant à ce qu'il ne soit pas expulsé. Il a produit une pièce.

La demande d'avance de frais adressée à l'appelant le 24 janvier 2013 a été retournée par celui-ci au greffe de la cour de céans avec la mention "*Ri pas les moyens*". Par lettre du 11 février 2013, le juge délégué a informé l'appelant qu'il était dispensé de l'avance de frais et qu'il serait statué ultérieurement sur sa requête implicite d'assistance judiciaire.

L'intimée E._____ SA n'a pas été invitée à se déterminer sur 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. E._____ SA, en qualité de bailleresse, et T._____, en qualité de locataire, sont liés par un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne, ainsi qu'une cave.

Cet appartement avait précédemment fait l'objet d'un contrat de bail à loyer conclu le 12 septembre 1989 entre [...], bailleur, et J._____, locataire, mère de T._____. Le loyer, payable trimestriellement d'avance mais recevable à bien plaisir par mois d'avance, avait été fixé à 880 fr. par mois, savoir 760 fr. de loyer net et 120 fr. à titre d'acompte de chauffage et d'eau chaude.

Le 9 octobre 2006, la société E._____ SA a acquis la propriété de l'immeuble abritant l'appartement objet du bail, sis [...], à Lausanne.

J._____ est décédée le [...] 2011.

2. Le 12 mars 2012, le conseil de la bailleresse a adressé au locataire la lettre recommandée suivante :

"Monsieur,

Une nouvelle fois, la gérance m'informe que le loyer courant est ouvert.

Je rappelle que le bail à loyer stipule expressément que les locations doivent être payées par mois d'avance.

Conformément aux arts. 7 et 9 des RULV, je vous mets formellement en demeure par la présente de me faire tenir le montant de Fr. 1'070.-- par retour de courrier à quel défaut l'on sollicitera dès le prochain terme le règlement des loyers par trimestre d'avance.

[...]"

Le 3 avril 2012, le conseil de la bailleresse a adressé au locataire la lettre recommandée suivante :

"Monsieur,

Agissant pour le compte d'E. _____ SA p.a. [...] SA à Lausanne, je suis chargé de recouvrer les sommes suivantes :

- loyers arriérés du 1 ^{er} mars 2012 au 31 mai 2012 à raison de Fr. 1'070.-- par mois pour votre appartement	frs. 3'210.--
- intérêts et frais ouverts à ce jour	frs. 8.05
- participation aux frais d'intervention	frs. 482.70
Total s.e. ou o.	<u>frs. 3'700.75</u>

Je vous mets formellement en demeure de me faire tenir le montant précité dans un délai de 30 jours dès réception de la présente à quel défaut votre bail à loyer pourra être résilié selon les conditions de l'art. 257d) CO.

Compte tenu de l'importance de la présente, elle vous est adressée sous pli recommandé ainsi que sous pli simple.

En parallèle, une procédure de poursuite est diligentée à votre encontre et ne porte pas préjudice au présent courrier.

[...]"

Le 1^{er} juin 2012, le conseil de la bailleresse a adressé au locataire la lettre recommandée suivante :

"Monsieur,

Agissant pour le compte de la société bailleresse E. _____ SA p.a. [...] SA à Lausanne, je suis chargé de recouvrer les sommes suivantes :

- loyers arriérés du 1 ^{er} juin 2012 au 31 août 2012 à raison de Fr. 1'070.-- par mois pour votre appartement	frs. 3'210.--
- intérêts et frais ouverts à ce jour	frs. 8.05
- participation aux frais d'intervention	<u>frs. 527.75</u>
Total s.e. ou o.	<u>frs. 3'745.80</u>

Je vous mets formellement en demeure de me faire tenir le montant précité dans un délai de **30 jours** dès réception de la présente à quel défaut votre bail à loyer pourra être résilié aux conditions de l'art. 257d) CO.

Compte tenu de l'importance de la présente, je vous l'adresse sous pli recommandé ainsi que sous pli simple.

[...]"

Par formule officielle du 6 juillet 2012 adressée en courrier recommandé au locataire, le conseil de la bailleresse a résilié le bail en cause pour le 31 août 2012.

3. Par requête du 3 septembre 2012 adressée à la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix), le conseil de la bailleresse a requis l'expulsion du locataire des locaux objet du bail litigieux. Dans cette écriture, la bailleresse indiquait que les loyers objet de la mise en demeure du 1^{er} juin 2012 "n'[avaient] *pas été réglés dans le délai comminatoire puisque juin a été payé par Fr. 1'070 valeur 12 juin 2012, juillet a été payé valeur 18 juillet 2012 et août a été payé valeur 8 août 2012 soit hors délai comminatoire*".

A l'audience tenue le 6 décembre 2012 par la juge de paix, le locataire ne s'est pas présenté, ni personne en son nom, bien que régulièrement cité à comparaître.

En droit :

1. a) Pour décider si la voie de l'appel ou du recours est ouverte au regard des art. 308 et 319 CPC, il convient de 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, le loyer mensuel s'élevant à 1'070 fr., la valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 francs. Par conséquent, la voie de l'appel est ouverte selon l'art. 308 al. 2 CPC.

b) Pour déterminer quel est le délai d'appel (dix ou trente jours), il est nécessaire de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue.

En l'espèce, le bailleur ayant requis l'application de la règle relative au cas clair (art. 257 CPC), le premier juge a statué en procédure sommaire selon les art. 252 ss CPC. Le délai d'appel est dès lors de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Déposé le 24 décembre 2012, l'appel l'a été en temps utile.

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).

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 (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC, p. 1265). 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 (CACI 14 mars 2011/12 c. 2 in JT 2011 III 43).

En l'espèce, la pièce produite par l'appelant est irrecevable, puisqu'elle est antérieure à l'audience du premier juge du 6 décembre 2012, à l'occasion de laquelle il aurait pu la produire (art. 317 al. 1 let. b CPC).

3. a) L'art. 257d CO prévoit que, 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 et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

L'avis comminatoire doit clairement mentionner, outre l'invitation à payer l'arriéré, le montant de l'arriéré lui-même, pas nécessairement chiffré, mais déterminable de manière certaine, en indiquant notamment les mois de calendrier impayés. Au besoin, l'avis précisera un décompte détaillé des loyers en souffrance (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, chap. 27, p. 666; Wessner, in Bohnet/ Montini, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, n. 17 ad art. 257d CO, pp. 229-230 et les réf. citées).

b) Après approbation préalable par arrêté du 5 septembre 2001 du Conseil fédéral (FF 2001 p. 5508), le Conseil d'Etat du canton de Vaud a, par arrêté du 8 octobre 2001, entré en vigueur le 1^{er} décembre 2001 (FAO du 30 octobre 2001), déclaré de force obligatoire générale le contrat-cadre de baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du canton de Vaud (ci-après : RULV). Cette déclaration a été renouvelée par arrêté cantonal du 4 juin 2008 (AFCBD; RSV 221.317.1), entré en vigueur le 1^{er} août 2008 (FAO du 30 juin 2008), après approbation préalable par arrêté du Conseil fédéral du 25 juin 2008 (FF 2008 p. 5297).

Les RULV régissent ainsi toutes les relations contractuelles en matière de baux à loyer dans le canton de Vaud, indifféremment de la date de signature des contrats et de la jonction ou non auxdits contrats d'une version des RULV. Les RULV ont au surplus un caractère semi-impératif. Seules les dérogations en faveur du locataire sont ainsi admissibles depuis le 1^{er} décembre 2001 (CREC I 5 juillet 2007/ 333; CVI, Guide du propriétaire, ch. 2.1.7.2; Lachat, op. cit., pp. 102 et 310; Bieri, in Bohnet/Montini, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 27 ad art. 257c CO).

Aux termes de l'art. 7 RULV, le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire (al. 1). Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure (al. 2).

Selon la jurisprudence de la cour de céans, l'art. 7 RULV est une faculté donnée au bailleur qui ne peut être exercée que dès le mois qui suit l'échéance du délai que celui-ci a imparti en vain au locataire pour s'acquitter du loyer arriéré. Le bailleur ne peut pas requérir immédiatement, par une mise en demeure à forme de l'art. 257d CO, le paiement du loyer par trimestre d'avance. Il doit procéder en deux temps, soit d'abord adresser une mise en demeure en cas de retard du paiement du loyer (avec ou sans la menace de la sanction du paiement des loyers par trimestre d'avance), puis communiquer au locataire sa volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance. Ce n'est qu'après cette dernière communication qu'il peut, si les loyers n'ont pas été acquittés trimestriellement d'avance, adresser l'avis comminatoire de l'art. 257d CO. La mise en demeure doit en outre être claire et distincte (CACI 13 janvier 2012/18 c. 3b/cc et réf.; CREC I 25 mars 2010/151, Cahiers du

bail 2010 p. 141; CREC I 28 août 2007/420, résumé in Cahiers du bail 2007 p. 129).

4. L'appelant conteste le congé qui lui a été signifié par la bailleresse, faisant valoir que le montant dû a été "acquitté régulièrement", par quoi on peut comprendre que le loyer mensuel a été payé chaque mois. Or, outre le fait que les paiements allégués n'ont pas été formellement établis par le locataire, l'avis comminatoire adressé à l'intéressé par la bailleresse portait sur le paiement du loyer d'un trimestre. Il convient ainsi de vérifier si la procédure prévue par l'art. 7 al. 2 RULV a été respectée.

Le 12 mars 2012, la bailleresse a mis le locataire en demeure de lui faire parvenir le loyer de mars 2012 par retour du courrier, à défaut de quoi le loyer serait requis par trimestre d'avance. Le 3 avril 2012, le locataire n'ayant pas versé le loyer de mars, la bailleresse a exigé le paiement d'un trimestre d'avance, indiquant que le bail serait résilié en cas de non paiement dans les trente jours des loyers des mois de mars à mai 2012. Ce courrier superposait deux démarches, à savoir l'exigence du paiement trimestriel et la sommation de payer, ce qui est contraire à la jurisprudence citée au c. 3b ci-dessus. Toutefois, la résiliation de bail adressée par la bailleresse au locataire le 6 juillet 2012 n'a pas été fondée sur cette sommation du 3 avril 2012, mais sur une sommation ultérieure du 1^{er} juin 2012, portant sur les loyers des mois de juin à août 2012.

La procédure en deux temps exigée par la jurisprudence a donc été respectée, soit d'abord l'exigence du paiement par trimestre d'avance le 3 avril 2012, qui était valable, faisant suite à un avertissement du 12 mars 2012, puis la sommation du 1^{er} juin 2012, le loyer trimestriel n'ayant pas été versé.

La sommation du 1^{er} juin 2012 a été régulièrement adressée au locataire par envoi recommandé. L'intéressé a été mis en demeure de s'acquitter de la somme de 3'210 fr., représentant l'arriéré de loyer pour la

période du 1^{er} juin au 31 août 2012, dans un délai de trente jours, sous menace expresse d'une résiliation de bail. On ne se trouve pas dans le cas d'une commination peu claire (cf. notamment CACI 31 mai 2012/249), puisque le montant à payer pour éviter la résiliation était clairement indiqué. Seul le paiement de l'entier du loyer de ce trimestre dans ce délai permettait de régulariser la situation du locataire et non pas un paiement mensuel comme allégué par celui-ci. Au surplus, le locataire ne pouvait pas considérer qu'un paiement trimestriel d'avance ne lui était demandé qu'à une seule occasion et non pas de manière générale pour l'avenir.

Comme l'a constaté le premier juge, le montant réclamé n'a pas été versé dans le délai comminatoire imparté. La bailleuse était dès lors autorisée à résilier le contrat conformément à l'art. 257d al. 2 CO. A cet égard, la jurisprudence a précisé que le bailleur est en droit de résilier le bail lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire (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).

Cela étant, le bail litigieux a été valablement résilié par la bailleuse.

5. En définitive, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1. CPC, et l'ordonnance entreprise confirmée.

Vu l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause est renvoyée au premier juge afin qu'il fixe au locataire un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Lausanne, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.

Au regard du sort de l'appel, la requête d'assistance judiciaire formée par l'appelant en deuxième instance est rejetée (art. 117 let. b CPC).

Compte tenu des circonstances, l'arrêt est rendu sans frais.

N'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel, l'intimée n'a pas droit à des dépens de deuxième instance.

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 à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à T._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux que l'appelant occupe [...], à Lausanne.
- IV.** L'arrêt est rendu sans frais.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 7 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 :

- T. _____,
- Mikaël Ferreiro, aab (pour E. _____ SA).

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 :