

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 20 juin 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Favrod et Kühnlein
Greffière : Mme Gabaz

Art. 257d CO; 257 CPC et 7 RULV

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **X.**_____, à Lausanne, partie locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 13 mars 2013 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **Z.**_____, **SA** et **T.**_____, **SA**, p.a à Genève, parties bailleuses, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 13 mars 2013, adressée aux parties le 19 mars 2013 pour notification, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à X. _____ de quitter et rendre libres pour le mardi 9 avril 2013 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (atelier-garage d'environ 112 m² au rez et 4 places de parc extérieures) (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 480 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 480 fr. et lui versera la somme de 1'500 fr. à titre de défraiment de son représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré qu'il était en présence d'un cas clair lui permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) et que le congé donné en raison du défaut de paiement de l'arriéré de loyer était valable, de sorte que l'expulsion de la partie locataire devait être prononcée.

B. Par acte du 2 avril 2013, X. _____ a interjeté appel contre l'ordonnance précitée concluant, avec dépens, principalement à son annulation et subsidiairement, à sa réforme en ce sens que le délai d'expulsion est fixé au vendredi 17 mai 2013. Il a produit des pièces.

Par mémoire du 4 juin 2013, T. _____ SA et Z. _____ SA, représentés par la D. _____ SA, a conclu au rejet de l'appel. Elles ont produit des pièces.

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

1. Par bail à loyer pour locaux commerciaux du 20 mars 2006, Z. _____ SA et T. _____ SA, représentées par la D. _____ SA, ont remis en location à X. _____ un atelier pour voiture situé [...], à Lausanne, pour un loyer mensuel net de 1'400 fr., plus 120 fr. de charges. Ce bail avait été conclu pour la période du 1^{er} avril 2006 au 31 mars 2011.

Le 28 novembre 2011, les parties ont signé un nouveau bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur un atelier-garage, sis [...], à Lausanne, pour un loyer mensuel net, payable par mois d'avance, de 1'760 fr., plus 160 fr. de charges et 520 fr. pour des places de parc extérieures (art. 2). Ce bail débutait le 1^{er} janvier 2011 pour se terminer le 31 décembre 2016. Il y était en outre indiqué ce qui suit:

"6. Dispositions particulières.

(...) 6.2 Voir pages annexes: Clauses particulières, article 1 à 15

6.3 En dérogation à l'art. 2, il est précisé que le locataire procédera au règlement du loyer trimestriellement à l'avance. (...)

8. Généralités

a) Les parties déclarent connaître et accepter les annexes suivantes, faisant partie intégrante du présent contrat:

• Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud. [ci-après: RULV] (...)"

A leur article 1, les clauses particulières annexées au bail précisait également qu'en dérogation à l'art. 2 du bail à loyer, le locataire s'engageait à verser le loyer trimestriellement à l'avance et que les loyers et les charges pour la période du 1^{er} janvier 2012 au 31 mars 2012 de 7'320 fr. devaient être payés à la signature des dites clauses particulières, soit le 28 novembre 2011.

2. Par pli recommandé du 12 juillet 2012, réceptionné le 13 juillet 2012, la D. _____ SA a informé X. _____ qu'il était en retard de plus de

dix jours dans le versement de son loyer pour le mois en cours et que ce retard se répétait régulièrement depuis plusieurs mois, ce qui n'était pas acceptable dès lors que, comme indiqué expressément sur le contrat de bail, le loyer était exigible le premier jour de chaque mois. La régie l'a en outre mis en demeure de s'acquitter, dans un délai de dix jours dès réception, du loyer en sa faveur d'un montant de 4'820 fr., à défaut de quoi elle se réservait le droit d'exiger le paiement trimestriel du loyer dès le mois suivant l'échéance du délai précité et sans autre rappel.

Le 30 juillet 2012, la D. _____ SA a adressé un nouveau courrier recommandé à X. _____ l'informant que, faute de paiement du loyer du mois de juillet 2012 dans le délai, il devrait s'acquitter, dès le 1^{er} août 2012, de son loyer trimestriellement, soit d'un montant de 7'320 fr. à chaque échéance. X. _____ a retiré ce pli le 31 juillet 2012.

Le 16 août 2012, la D. _____ SA a sommé X. _____ de s'acquitter dans les trente jours d'un montant de 12'200 fr., plus 60 fr. de frais de sommation, faute de quoi son bail à loyer serait résilié conformément à l'art. 257 let. d al. 1 et 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Ce montant correspondait à un arriéré de 2'380 fr. au 30 juin 2012, plus aux loyers de juillet à octobre 2012. Le pli a été distribué à X. _____ le 17 août 2012.

Le 26 septembre 2012, la D. _____ SA a résilié pour le 30 novembre 2012, au moyen d'une formule officielle, le bail à loyer la liant à X. _____ au motif qu'il ne s'était pas acquitté de l'arriéré de loyer dans le délai imparti. X. _____ a retiré ce pli le 28 septembre 2012.

3. Le 29 octobre 2012, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après: commission de conciliation) a informé les parties bailleuses, par leur représentant, que X. _____ avait déposé une requête en annulation de congé et a demandé à être informée si une requête d'expulsion allait être déposée auprès de la justice de paix, une telle procédure impliquant la suspension de celle introduite par devant elle.

4. Par requête en cas clair du 12 décembre 2012, la D. _____ SA, pour Z. _____ SA et T. _____ SA, a conclu à l'expulsion de X. _____ des locaux qu'il occupait sis [...], à Lausanne, dans un délai de vingt jours dès notification de la décision.

5. En date des 6 et 7 février 2013, X. _____ s'est acquitté en mains de l'office des poursuites d'un montant de 17'593 fr. 55 correspondant aux loyers échus de juin à décembre 2012, plus intérêts à 5% l'an dès le 15 août 2012.

Le 12 mars 2013, il a également réglé les loyers de janvier et février 2013 en mains de la D. _____ SA.

6. Les parties ont été entendues par le juge de paix lors de l'audience du 13 mars 2013.

7. Le 20 mars 2013, la commission de conciliation a informé les parties que, compte tenu de l'ordonnance d'expulsion rendue, elle n'était plus compétente et que la cause était rayée du rôle.

8. Selon un décompte au 4 juin 2013 produit par la D. _____ SA, l'arriéré dû par X. _____ au 1^{er} juillet 2012 se montait à 4'390 fr. 45, y compris le loyer de juillet 2012, mais après bouclement des comptes de chauffage et déduction des acomptes payés en trop par le locataire.

En droit :

1. a) 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 2'440 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).

b) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, l'ordonnance du 13 mars 2013 a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire.

Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est ainsi recevable.

2. a) 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). 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, 2ème éd., Berne 2010, n. 2399). 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 Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489).

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). Il incombe ainsi au plaideur qui désire invoquer les faits ou moyens de preuve nouveaux devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, si bien qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas les avoir invoqués ou produits devant la première instance (Jeandin, op. cit., n. 8 ad art. 317 CPC).

Les pièces produites par l'appelant ont déjà été produites en première instance, de sorte qu'elles sont recevables, y compris la lettre de la commission de conciliation du 20 mars 2013 qui ne pouvait être produite devant le premier juge. En ce qui concerne les pièces produites par les intimées, seule la feuille de compte du 4 juin 2013 est recevable car postérieure à la décision entreprise. Les autres pièces étant quant à elles antérieures, elles auraient pu être produites devant le premier juge.

3. a) Aux termes de 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO).

b) Selon la jurisprudence, est inefficace le congé qui ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice (ATF 135 I 441 c. 3.1 et les réf. citées).

Dans un arrêt de principe rendu à cinq juges, la Chambre des recours a également jugé inefficace le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû (du simple au double). La Chambre des recours a motivé cette solution par le fait que le locataire "moyen" qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact (CREC I 18 janvier 2006/89 c. 3)

Dans un autre arrêt de principe rendu à cinq juges, la Chambre des recours a précisé, sans la modifier, sa jurisprudence en ce sens qu'il n'était pas arbitraire de considérer qu'une sommation portant sur un montant dépassant de 50 % le loyer effectivement dû n'entraînait pas l'inefficacité du congé mais qu'elle pourrait le rendre abusif au sens des art. 271 ss CO, le locataire étant alors dans l'obligation de contester celui-ci dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion (CREC I 3 septembre 2010/457 c. 4; CACI 13 juillet 2012/330; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement du loyer (art. 257d CO), in JT 2012 III 55 ch. 43).

c) Aux termes de l'art. 7 al. 2 RULV, 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, les 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. 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 c. 3 b/cc et réf.; CREC I 25 mars 2010/151, CdB 2010 p. 141; CREC I 28 août 2007/420, résumé in CdB 2007 p. 129; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement de loyer (art. 257d CO), JT 2012 III 39 ch. 8). En outre, un contrat de bail passé entre les parties, selon lequel le loyer est payable trimestriellement d'avance, déroge à la réglementation des RULV en défaveur des locataires et ne saurait dès lors fonder les prétentions de la partie bailleuse, sans que la procédure prévue par l'art. 7 RULV ait été respectée (CACI 2 janvier 2012/1).

d) En l'espèce, le bail résilié renvoyait aux RULV, tout en prévoyant un paiement par trimestre d'avance. Néanmoins, selon la jurisprudence précitée, même en présence d'une telle clause, la procédure de l'art. 7 RULV devait être suivie pour exiger un paiement trimestriel du loyer. Au demeurant, la partie bailleuse n'a en l'occurrence pas réagi au fait que les loyers n'ont pas été payés par trimestre d'avance. En effet, les loyers de janvier à mars 2012 n'ont pas été intégralement payés au 28 novembre 2011. Quant aux loyers subséquents, ils ont été payés mensuellement. La gérance n'a d'ailleurs pas intégré l'exigence du paiement par trimestre d'avance dans ses décomptes. En outre, dans sa lettre du 12 juillet 2012, la D. _____ SA a rappelé que "le loyer est exigible le 1^{er} jour de chaque mois, comme l'indique expressément le

bail". Il faut donc admettre qu'une mise en demeure était nécessaire pour que le loyer soit exigible par trimestre d'avance.

La D. _____ SA a procédé en deux temps. Le 12 juillet 2012, elle a réclamé à l'appelant le paiement de l'arriéré à cette date, soit un montant de 4'820 fr., et l'a averti qu'à défaut du paiement de ce montant dans les dix jours, elle réclamerait le paiement par trimestre d'avance. Elle a ensuite communiqué sa volonté d'être payée par trimestre d'avance à partir du 1^{er} août 2012 le 30 juillet 2012, par pli reçu le jour suivant, en faisant valoir que le loyer, les charges et les places de parc de juillet 2012 n'avaient pas été payés. Or, ce montant de 4'820 fr. n'est pas exact. Selon la feuille de compte produite en appel, l'arriéré au 12 juillet 2012 se montait à 4'390 fr. 45 et non à 4'820 fr. compte tenu des acomptes de chauffage payés en trop au 30 juin 2012. En outre, le délai entre le 31 juillet 2012, date de la réception du pli, et le 1^{er} août 2012 était trop bref pour considérer que les loyers de septembre et d'octobre étaient exigibles.

Dans un deuxième temps, le 16 août 2012, la D. _____ SA a mis l'appelant en demeure de payer dans les trente jours la somme de 12'140 fr. représentant 2'380 fr. d'arriérés, les loyers de juillet 2012 et ceux d'août à octobre 2012. Compte tenu de ce qui précède, les intimées ne pouvaient à cette date réclamer les loyers de septembre et d'octobre. La commination ne devait ainsi porter que sur 7'260 fr. (l'arriéré de 2'380 fr., plus les loyers de juillet et août 2012), dont à déduire encore le solde d'acomptes de chauffage payés en trop. En outre, l'avis comminatoire du 16 août 2012 n'était pas des plus clairs. Il faut en effet le comparer avec la feuille de compte pour comprendre que le montant de 7'320 fr. réclamé au 1^{er} juin 2012 sous solde initial correspondait aux mois d'avril, mai et juin 2012, étant précisé que le loyer de mars et les frais de rappel ont été payés le 4 avril 2012. Par ailleurs, le boucllement des frais de chauffage par 1'490 fr. 45 laissait apparaître un solde positif en faveur du locataire dès lorsqu'il a versé des acomptes par 1'920 fr., solde qui aurait dû être déduit du montant des arriérés.

Ainsi, l'arriéré réclamé dans la mise en demeure, soit 12'140 fr., correspondait presque au double de ce qui était effectivement dû par l'appelant, hors solde du décompte de chauffage encore à déduire. Dès lors que la commination n'était pas suffisamment claire et qu'elle portait en l'espèce sur un montant disproportionné par rapport aux montants effectivement dus, le congé donné par les intimées pour non paiement de loyer était à tout le moins annulable, au vu des principes exposés ci-dessus. L'appelant ayant en outre saisi valablement la commission de conciliation, il ne s'agit pas là d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

4. L'appel doit en définitive être admis et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens que la requête est irrecevable (JT 2011 III 146).

Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 721 fr. (art. 62 al. 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 intimées qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Partant, l'appelant a droit au remboursement de son avance de frais de 721 fr. (art. 111 al. 2 CPC).

Les intimées, solidairement entre elles, devront verser à l'appelant la somme de 1'200 fr., à titre de dépens (art. 95 al. 1 et 106 al. 1 CPC; art. 3 al. 1 et 2 et 7 TDC [tarif 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 admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit:

I. La requête d'expulsion déposée le 12 décembre 2012 par Z._____ SA et T._____ SA, partie bailleresse, contre X._____, partie locataire, est irrecevable.

II. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr. (quatre cent huitante francs), sont mis à la charge de la partie bailleresse.

III. Il n'est pas alloué de dépens de première instance.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 721 fr. (sept cent vingt et un francs), sont mis à la charge des intimées.

IV. Les intimées, Z._____ SA et T._____ SA, solidairement entre elles, doivent verser à l'appelant X._____ la somme de 1'921 fr. (mille neuf cent vingt et un francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 21 juin 2013

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 Flurin Von Planta (pour X. _____),
- D. _____ SA (pour T. _____ SA et Z. _____ 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 :

- M. le Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :