

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1er octobre 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Favrod et Crittin Dayen
Greffier : M. Heumann

Art. 86, 87, 257d CO; 148, 257 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **E.**_____, à Meyrin, intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 9 juillet 2013 par la Juge de paix du district d'Aigle dans la cause divisant l'appelant d'avec **C.**_____, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 9 juillet 2013 dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le même jour, la Juge de paix du district d'Aigle (ci-après : la juge de paix) a ordonné à E. _____ de quitter et de rendre libres pour le lundi 26 août 2013 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], Centre commercial [...] (magasin) (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 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 E. _____ remboursera à C. _____ son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui versera la somme de 600 fr. à titre de dépens (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, la juge de paix a considéré que le locataire n'avait pas acquitté l'arriéré de loyer afférent aux mois de septembre à novembre 2012 dans le délai comminatoire de trente jours prévu à l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), que le congé était dès lors valable, 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 2008 ; RS 272), de sorte que l'expulsion du locataire devait être prononcée en procédure sommaire.

B. Par acte du 19 juillet 2013, E. _____ a recouru contre cette ordonnance en concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation. Il a requis l'effet suspensif à son recours. Il a également produit huit pièces dont la recevabilité sera examinée ci-après.

Par décision du 23 juillet 2013, la Juge déléguée de la Cour de céans a considéré que la requête d'effet suspensif était sans objet, dès lors que l'acte du 19 juillet 2013 devait être considéré comme un appel, lequel prévoit l'effet suspensif automatique.

Par réponse du 17 septembre 2013, l'intimée C._____ a conclu avec suite de frais et dépens au rejet de l'appel.

Dans le délai fixé à cet effet par la Cour de céans, l'intimée s'est encore déterminée le 26 septembre 2013 sur les pièces 5 à 7 produites en appel, et a produit une pièce.

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

1. C._____, en qualité de bailleresse, d'une part, et E._____, comme locataire, d'autre part, ont conclu le 12 août 2009 un contrat de bail à loyer portant sur une surface de vente de 33 m² dans le Centre commercial [...]. Le contrat a été conclu pour une durée initiale du 1^{er} août 2009 au 31 juillet 2014, le bail se renouvelant par la suite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins douze mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel initial net a été fixé à 1'350 fr., plus 250 fr. d'acompte de frais accessoires. Il était précisé sur le contrat que le loyer était payable mensuellement par avance pour le premier du mois.

Ensuite d'une notification de hausse de loyer du 27 octobre 2011 motivée par l'adaptation à l'indice suisse des prix à la consommation, le loyer net a été porté à 1'358 fr. à partir du 1^{er} janvier 2012, soit un total de 1'608 fr. acompte pour frais accessoires inclus. Le locataire n'a pas contesté cette hausse.

Selon les récépissés postaux attachés aux factures de loyer reçues le 2 mars 2012 de la gérance de la bailleresse, le locataire a payé le loyer du mois de septembre 2012 le 4 octobre 2012, celui du mois

d'octobre 2012 le 8 novembre 2012 et celui du mois de novembre 2012 le 3 décembre 2012.

Par courrier adressé sous pli recommandé le 15 novembre 2012 au locataire, lequel a retiré cet envoi le 19 novembre 2012, la bailleuse, par le biais de sa gérance, a mis en demeure E. _____ de régler, dans un délai de trente jours, ses arriérés de loyer correspondant aux mois de septembre à novembre 2012, faute de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

Par formules officielles du 6 mars 2013 adressées au locataire à son adresse privée à Meyrin - courrier non réclamé - et à son adresse professionnelle - courrier distribué le 7 mars 2013 - , C. _____ a résilié le contrat de bail pour le 30 avril 2013.

Par requête du 1^{er} mai 2013, la bailleuse a saisi la Justice de paix du district d'Aigle en concluant à l'expulsion avec effet immédiat du locataire.

Dans son écriture, la requérante a exposé que le locataire avait pris du retard dans le paiement du loyer et qu'en dépit d'une mise en demeure conformément à l'art. 257d CO, le loyer n'avait pas été acquitté, si bien qu'elle avait résilié le contrat de bail.

Par pli recommandé du 21 mai 2013, la juge de paix a notifié la requête déposée le 1^{er} mai 2013 par C. _____ contre E. _____, a cité ce dernier à comparaître à l'audience en procédure sommaire du 9 juillet 2013 à 9h15 à l'Hôtel de Ville d'Aigle et l'a informé que même en son absence, la procédure suivrait son cours.

Il résulte du procès-verbal de l'audience d'expulsion que celle-ci a été introduite le 9 juillet 2013 à 9h20 en présence du mandataire de la requérante, l'intimé ne s'étant pas présenté, et qu'elle a été levée à 9h25. Sous forme d'annotation manuscrite, la juge de paix a mentionné que l'intimé s'était néanmoins présenté à 9h30, qu'il avait été aperçu dans la

salle des pas perdus et qu'il lui avait été expliqué que l'audience avait été levée un peu plus tôt.

Selon déclaration écrite du 18 juillet 2013, le frère de l'intimé a certifié sur l'honneur qu'il avait accompagné celui-ci le 9 juillet 2013 alors qu'il se rendait à l'audience fixée par la juge de paix. Il a précisé que l'intimé avait été mal renseigné sur le lieu exact de l'audience, ce qui expliquait son retard de quelques minutes.

Par lettre du 19 juillet 2013, le conseil de l'intimé a écrit à la juge de paix pour expliquer les raisons de la non-comparution de son client à l'audience du 9 juillet 2013. Il a également informé la magistrate qu'il allait former recours contre son ordonnance dès lors que toute demande de reconvoication à l'audience était désormais inutile vu le prononcé de l'ordonnance.

En droit :

1. a) Le litige porte en l'occurrence sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix admettant une requête d'expulsion fondée sur un défaut de paiement de loyers. 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 et les réf. citées).

En l'espèce, à la lecture des moyens soulevés par l'appelant, on comprend que, bien qu'il ait formellement conclu à l'annulation de l'ordonnance, il entend en obtenir la réforme en ce sens qu'il n'est pas expulsé. De plus, le loyer mensuel de la surface commerciale s'élève, acompte pour frais accessoires compris, à 1'608 francs. La valeur

litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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 a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours.

Interjeté le 19 juillet 2013, soit en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

2. 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, 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, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, 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 c. 2 et les réf. citées).

En l'espèce, l'appelant a produit à l'appui de son appel, outre les pièces figurant déjà au dossier de première instance (P. 4 et 8) et celles de forme (P. 1 et 3), quatre pièces nouvelles. Si la pièce 2 est postérieure à l'audience de première instance, donc recevable, il en va différemment des pièces 5 à 7, antérieures à cette audience, donc en principe irrecevables. Toutefois, commet un abus de droit en procédure, le bailleur qui n'informe pas le juge du paiement du loyer dans le délai comminatoire et qui persiste à requérir l'expulsion du locataire (ATF 125 III 257, JT 1999 II 163 c. 2a; cf. sous l'empire de la LPEBL, CdB 2010 p. 78; Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, n. 1 ad art. 25 LPEBL p. 215). Cette jurisprudence, fondée sur une disposition de droit fédéral (art. 2 CC), reste applicable. Des pièces établissant le paiement du loyer sont recevables en deuxième instance, au titre non pas d'exception à l'irrecevabilité des nova mais de sanction du fait que la bailleuse n'a pas révélé au juge de paix le paiement effectué auprès de l'office des poursuites (CACI 13 mai 2011/83). Or les pièces 5 à 7 tendent à établir le paiement des loyers de septembre, octobre et novembre 2012 dans le délai comminatoire, de sorte que conformément à la jurisprudence susmentionnée, elles sont recevables.

L'intimée a également produit une pièce à l'appui de ses déterminations sur les pièces 5 à 7 de l'appelant. Il s'agit du décompte des loyers reçus par la gérance. Cette pièce est recevable puisque, faute de contestation du locataire au sujet du non-paiement des loyers en première instance, l'intimée n'avait pas de raison de la déposer devant le juge de paix.

3. a) L'appelant soutient que l'ordonnance a été rendue et notifiée avant l'expiration du délai de restitution de l'art. 148 CPC, lequel lui aurait permis de demander la fixation d'une nouvelle audience, de sorte que son droit d'être entendu aurait été violé.

Selon l'art. 148 CPC, le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère (al. 1). La requête est présentée dans les 10 jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (al. 2). Si une décision a été communiquée, la restitution ne peut être requise que dans les six mois qui suivent l'entrée en force de la décision (al. 3).

Il ne résulte pas de l'art. 148 CPC que le premier juge, en cas de défaut d'une partie, devrait attendre dix jours avant de notifier sa décision, pour permettre à cette partie de requérir une éventuelle restitution de délai. En effet, la restitution peut être requise, en vertu de l'art. 148 al. 3 CPC, même lorsque la décision a été communiquée, ce que semble méconnaître l'appelant. Dès lors que, assisté d'un mandataire professionnel, il a choisi la voie de l'appel, en renonçant expressément à requérir la restitution de délai et sa reconvoction, ainsi que cela résulte de sa lettre du 19 juillet 2013 à la juge de paix, on ne saurait interpréter son acte comme une requête de restitution.

b) Toujours sous l'angle de la violation du droit d'être entendu, l'appelant soutient qu'il s'est présenté à l'heure à l'Hôtel de Ville d'Aigle où se tenait l'audience, mais que, mal renseigné sur le lieu exact de cette audience, il s'est présenté avec quelques minutes de retard, alors que celle-ci était déjà achevée. Ses propos sont étayés par le témoignage écrit de son frère en appel. Il résulte en outre du procès-verbal de l'audience que celle-ci a été introduite à 9h20 et a été levée à 9h25 et que l'appelant s'est présenté à 9h30 dans la salle des pas perdus.

Contrairement à l'art. 305 al. 1 CPC-VD, le droit fédéral ne connaît plus de délai de grâce, avant qu'une partie puisse être considérée comme défaillante. Il en résulte en principe que le défaut peut être constaté dès l'heure fixée pour la comparution du défaillant, sans qu'il soit nécessaire de l'attendre. L'interdiction du formalisme excessif prohibe

néanmoins un tel constat si l'intéressé n'a qu'un retard insignifiant et pourrait obliger le juge à attendre quelque peu, certains auteurs évoquant une tolérance d'un quart d'heure, d'autres une demi-heure (Tappy, CPC commenté, n. 7 ad art. 147 CPC et n. 13s ad art. 234 CPC et réf. cit. ; Frei, Berner Kommentar, n. 8 ad art. 147 CPC; Hoffmann-Nowotny, Kurzkomentar ZPO, n. 4 ad art. 147 CPC). En tout cas, dans une telle hypothèse, il y aurait lieu d'admettre la partie, si l'audience n'est pas achevée (Frei, loc. cit.; Hoffmann Nowotny, loc. cit.). La question est plus délicate lorsque l'audience est déjà achevée, comme en l'espèce, dès lors que, dans un tel cas, la partie pourra obtenir la restitution de délai aux conditions de l'art. 148 CPC. Elle peut cependant rester ouverte, dès lors qu'en l'espèce la Cour de céans dispose d'un libre pouvoir d'examen en fait et en droit et qu'elle a pu prendre en compte les pièces produites par les parties en deuxième instance (cf. supra ch. 2).

4. a) L'appelant soutient qu'il a réglé les arriérés faisant l'objet de l'avis comminatoire dans le délai de l'art. 257d al. 1 CO. Pour sa part, l'intimée fait valoir que les paiements effectués les 4 octobre et 8 novembre 2012 ont été imputés au règlement de loyers plus anciens et que le paiement effectué le 3 décembre 2012 réglait en réalité le loyer du mois de septembre 2012 tandis que les loyers des mois d'octobre et novembre 2012 n'ont été payés que le 8 janvier 2013.

b) Lorsque plusieurs loyers sont échus, on applique les règles des art. 86 et 87 CO pour déterminer sur quelles dettes les paiements opérés par le locataire doivent être imputés. Ainsi, en principe, le locataire a le droit de déclarer, lors du paiement, de quelle dette il entend s'acquitter si cela ne ressort pas directement des circonstances (mention du mois sur le bulletin de versement) (cf. art. 86 al. 1 CO) ; à défaut, le paiement est imputé sur la dette que le bailleur désigne dans la quittance, à moins que le débiteur ne s'y oppose immédiatement (cf. art. 86 al. 2 CO). En l'absence de déclaration du débiteur (locataire) et de désignation du créancier (bailleur) dans la quittance, il faut, conformément à l'art. 87 al. 1 CO, imputer le paiement sur la dette pour laquelle le débiteur a été

poursuivi en premier ou, s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n. 30a ad art. 257d CO, p. 126 ; CACI 22 janvier 2013/46).

L'imputation tacite par le débiteur peut résulter de l'utilisation de bulletins de versement préparés par le bailleur (CREC I 10 novembre 2008/519).

c) En l'espèce, l'avis comminatoire du 15 novembre 2012 portait sur les loyers de septembre à novembre 2012. L'appelant a produit en deuxième instance des récépissés, dont il ressort qu'il a réglé les factures de loyer de septembre à novembre 2012 au moyen des bulletins de versement qui étaient attachés aux factures qui lui avaient été remises par la gérance du bailleur le 2 mars 2012. Ainsi, il a payé la facture du loyer de septembre 2012 au moyen du bulletin de versement qui y était attaché le 4 octobre 2012, celle du mois d'octobre 2012 au moyen du bulletin de versement qui y était attaché le 8 novembre 2012 et celle du mois de novembre 2012 au moyen du bulletin de versement qui y était attaché le 3 décembre 2012. Au vu de la jurisprudence précitée, en utilisant les bulletins de versement préparés par le bailleur, attachés à des factures relatives à des mois précis, l'appelant a imputé tacitement ses paiements aux mois correspondants, de sorte que le bailleur ne pouvait pas les imputer à d'autres arriérés, même plus anciens. Il importe peu que le numéro de référence des bulletins de versement ne diffère pas, ce qui n'était d'ailleurs guère reconnaissable pour le locataire. Cela étant, les loyers faisant l'objet de l'avis comminatoire ont été réglés en temps utile. A tout le moins faut-il considérer que le cas n'est pas clair au sens de l'art. 257 CP (sur la notion, cf. ATF 138 III 123 et ATF 138 III 620).

Le moyen de l'appelant s'avère ainsi bien fondé, de sorte que l'appel doit être admis.

Lorsque les conditions de la protection du cas clair ne sont pas réalisées, il n'est pas entré en matière sur la requête ; la simple conclusion

en rejet par le défendeur ne permet pas un prononcé de mal-fondé. Il y a donc lieu de prononcer l'irrecevabilité et non le rejet de la requête (cf. Bohnet, CPC commenté, n. 24 ad art. 257 CPC ; CACI 18 août 2011/199 c. 5b/bb, in JT 2011 III 146 ; CACI 2 janvier 2012/1).

5. En définitive, l'appel doit être admis et il doit être statué à nouveau en ce sens que la requête d'expulsion est irrecevable, que les frais de première instance sont mis à la charge de la bailleresse et qu'elle n'a pas droit à des dépens. Le locataire, qui n'a pas consulté de mandataire professionnel pour la procédure de première instance, n'y a également pas droit.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Obtenant gain de cause, l'appelant a droit à de pleins dépens de deuxième instance, qu'il convient d'arrêter à 800 fr. et de mettre à la charge de l'intimée. Celle-ci lui remboursera en outre l'avance de frais de deuxième instance, par 200 fr. (art. 106 et 111 CPC; art. 2, 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 201 ; 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 du 1^{er} mai 2013 est irrecevable.

II. Les frais judiciaires, fixés à 300 fr. (trois cents francs), sont mis à la charge de la partie bailleresse C._____.

III. Il n'est pas alloué de dépens.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'intimée.

IV. L'intimée C._____ doit verser à l'appelant E._____ la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 2 octobre 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 Marcel Bersier (pour E. _____),
- M. Thierry Zumbach, aab (pour C. _____).

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 d'Aigle.

Le greffier :