

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 3 février 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Abrecht et Mme Crittin Dayen
Greffier : Mme Logoz

Art. 257d CO ; 257, 308 al. 1 let. a et al. 2, 318 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **D.**_____, à Renens, intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 29 août 2013 par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **T.**_____**SA**, à Vevey, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 29 août 2013, adressée aux parties pour notification le 19 septembre 2013, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à D._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 18 octobre 2013 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...] (appartement de 4.5 pièces n° 16-52 au 5^e 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 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 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 D._____ remboursera à T._____ SA son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui versera la somme de 300 fr., à titre de dépens, 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 constaté que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté par la partie locataire dans le délai de trente jours imparti par la mise en demeure qui lui avait été notifiée à forme de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), si bien que le congé signifié le 18 avril 2013 pour le 31 mai 2013 avait été valablement donné. Au demeurant, il a considéré qu'il était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

B. a) Par écriture adressée le 27 septembre 2013 au Tribunal cantonal, X._____ a déposé au nom d'D._____, mais sans y être

valablement autorisé au sens de l'art. 68 CPC, un appel contre cette ordonnance. Au terme de cette écriture, il est demandé « de bien vouloir statuer en prononçant l'annulation de toute cette procédure ainsi que tous les frais et dépens s'y rapportant ». X. _____ a produit un lot de pièces dont la recevabilité sera examinée ci-après.

Par avis du 8 novembre 2013, la juge déléguée de la cour de céans a imparti à D. _____ un délai de cinq jours dès réception pour contresigner l'acte d'appel déposé en son nom par X. _____, vicié pour ne pas comporter la signature de l'appelante. L'acte a été rectifié dans le délai imparti.

b) Dans sa réponse du 9 décembre 2013, T. _____ SA a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation de l'ordonnance querellée.

c) Le 10 décembre 2013, X. _____ a déposé une détermination spontanée, à laquelle étaient joints deux courriers, l'un de [...] du 18 novembre 2013 et l'autre de l'agent d'affaires breveté Thierry Zumbach, conseil de l'intimée, du 28 novembre 2013. Cette écriture n'a pas été contresignée par l'appelante.

Le 13 décembre 2013, X. _____ a déposé une deuxième écriture spontanée, à laquelle étaient joints des récépissés de paiement (« justificatifs paiement loyers février 2012 payés 2x »). Cette écriture n'a pas été contresignée par l'appelante.

d) Le 6 janvier 2014, T. _____ SA s'est à son tour déterminée de manière spontanée. Elle a joint à l'appui de sa détermination un lot de pièces dont la recevabilité sera examinée ci-après.

e) Le 14 janvier 2014, X. _____ a déposé une dernière écriture spontanée, cette fois-ci contresignée par l'appelante. Etaient joints à cette écriture les déterminations des 10 et 13 décembre 2013, toutes deux contresignées par D. _____, ainsi qu'une copie des

récapitulés postaux concernant les loyers versés de septembre à décembre 2013.

f) Sur interpellation de la juge déléguée, T. _____ SA a, le 28 janvier 2014, indiqué qu'elle n'avait plus d'élément complémentaire à faire valoir.

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

1. Selon bail à loyer signé le 30 mars 2005, T. _____ SA a donné en location à [...] un appartement de 4.5 pièces sis au 5^e étage de l'immeuble [...], à [...].

Le loyer convenu était de 1'758 fr. par mois plus 327 fr. de charges. Par avis de notification de hausse de loyer du 15 août 2007, le loyer a été porté à 1'792 fr. par mois, plus 327 fr. de charges, soit un loyer mensuel brut de 2'119 francs.

Selon avenant au contrat de bail à loyer du 28 février 2012, le contrat a été repris à compter du 1^{er} mars 2012 par D. _____, son époux [...] étant décédé.

2. Les loyers facturés pour les mois de janvier à juin 2012 ont été réglés par bulletins de versement libellés au nom d' [...], respectivement les 5 janvier 2012, 7 février 2012, 5 mars 2012, 5 avril 2012, 8 mai 2012 et 5 juin 2012.

Au cours du mois de février 2012, la partie bailleuse, représentée par [...], a fait parvenir à D. _____ une mise en demeure de régler dans un délai de trente jours le montant de 2'169 fr. à titre de loyer impayé pour le mois de février 2012, frais de mise en demeure, par 50 fr., compris. Le 27 février 2012, D. _____ a versé le montant réclamé.

3. Par courrier recommandé du 12 mars 2013, distribué le 15 mars 2013, [...] a mis en demeure D. _____ de verser dans un délai de 30 jours la somme de 3'306 fr. 90 à titre des loyers impayés pour la période du 1^{er} février 2013 au 31 mars 2013, selon le décompte suivant :

Loyers habitations du 01.02.2013 au 31.03.2013	fr.	
3'584.00		
Acompte des charges du 01.02.2013 au 31.03.2013	fr.	
654.00		
Frais de rappel impayés au 16.03.2013	fr.	50.00
Frais de mise en demeure	fr.	<u>50.00</u>
Sous total		fr.
4'338.00		
Vos acomptes	fr.	<u>1'031.10</u>
Total	fr.	3'306.90

Ce courrier renfermait en outre la signification qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 1 CO.

4. Par courrier recommandé adressé le 18 avril 2013 à D. _____ et distribué le 24 avril 2013, T. _____ SA, représentée par l'agent d'affaires breveté Thierry Zumbach, a résilié le contrat de bail pour le 31 mai 2013, le loyer étant demeuré impayé malgré la mise en demeure du 12 mars 2013. Le congé a été notifié au moyen de la formule « notification de résiliation de bail » agréée par le canton.

5. Par courrier du 16 mai 2013 adressé à [...], X. _____, agissant pour le compte d'D. _____, a requis de la partie bailleresse l'annulation de la résiliation ainsi que des poursuites et frais occasionnés, faisant notamment valoir que la locataire était parfaitement à jour dans ses loyers. Il a produit copie des récépissés postaux attestant du versement, au moyen des bulletins de versement référencés fournis par [...], d'un montant de 2'119 fr. respectivement les 9 octobre 2012 et 6 novembre 2012, d'un montant de 2'269 fr. le 6 décembre 2012, ainsi que

d'un montant de 2'119 fr. respectivement les 10 janvier 2013, 11 février 2013, 10 avril 2013, 3 mai 2013 et 6 mai 2013.

6. Le 5 juin 2013, la partie bailleuse a saisi la justice de paix du district de l'Ouest lausannois d'une requête d'expulsion à forme de l'art. 257 CPC tendant à faire prononcer que D._____ devait être expulsée de l'appartement sis à [...], [...].

7. Les parties ont été entendues à l'audience du juge de paix du 29 août 2013. La requérante a produit un extrait du compte de la locataire concernant les écritures du 1^{er} mars 2012 au 8 août 2013, dont il ressort que le loyer du mois de juillet 2012 n'a pas été versé, si bien qu'à compter de cette date, les versements effectués par D._____ ont été imputés au mois échu antérieur.

L'intimée a produit divers récépissés de paiement concernant les loyers versés d'octobre 2012 à août 2013.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel.

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 (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) 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, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 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 l'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).

En l'espèce, compte tenu des moyens développés en appel, on doit comprendre que les conclusions « en annulation de toute cette procédure » tendent à la réforme de l'ordonnance en ce sens que l'expulsion de l'appelante n'est pas ordonnée. Il doit en effet être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelante, les conclusions devant être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 c. 6.2 ; TF 5A_855/2012 du 13 février 2013 c. 3.3.2 ; TF 5A_713/2012 du 15 février 2013 c. 4.1 ; TF 5A_621/2012 du 20 mars 2013, liquidation du régime matrimonial).

1.3 L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire.

En l'espèce, la partie bailleresse a déposé une requête en cas clair et le premier juge a fait application de cette procédure. L'ordonnance ayant dès lors été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Ce délai a été respecté et il convient d'entrer en matière sur l'appel, étant rappelé que le défaut de signature de l'appelante a été dûment réparé dans le délai imparti à cet effet.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43).

2.2 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 les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les réf.).

Les pièces destinées à prouver des paiements dans le délai comminatoire sont recevables en appel, au titre non pas d'exception à

l'irrecevabilité des nova rappelée ci-dessus mais de sanction découlant de la prohibition de l'abus de droit du fait que la bailleuse n'a pas révélé au juge de paix un tel paiement (CACI 13 mai 2011/83; CACI 1^{er} octobre 2013/513).

L'appelante a produit à l'appui de son appel, outre les pièces de forme, un extrait du compte locataire d'D._____ concernant les écritures du 1^{er} mars 2012 au 8 août 2013, divers récépissés de paiement attestant des versements effectués entre les mois de janvier 2012 et août 2013, ainsi qu'une correspondance de [...] - X._____ du 30 août 2013. Dans la mesure où les pièces nouvellement produites tendent à prouver les paiements effectués par la partie appelante (récépissés postaux partiellement produits en première instance), elles sont recevables. S'agissant des autres pièces, elles sont irrecevables pour autant qu'elles ne figurent pas déjà au dossier de première instance.

L'intimée a produit à l'appui de sa détermination spontanée du 6 janvier 2014 un extrait du relevé de compte locataire d' [...] pour la période du 1^{er} janvier 2009 au 20 janvier 2012 (régie [...] SA), un extrait du compte locataire d'D._____ pour la période du 1^{er} janvier 2012 au 7 novembre 2013 (régie [...]), un second extrait de compte pour la période du 1^{er} octobre 2013 au 11 décembre 2013, un compte « locataire » au 12 décembre 2013 ainsi qu'une liasse de mises en demeure et factures de frais de rappel émanant de la régie [...] pour les loyers d'octobre 2010 à décembre 2011. Dans la mesure où ces pièces portent sur des faits antérieurs à l'audience du 29 août 2013, elles sont irrecevables.

3.

3.1 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). Ainsi, lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CC, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF 7 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss).

Selon l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b).

La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 c. 3 ; JT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123 c. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 c. 5.1.2).

3.2 L'appelante soutient en substance être parfaitement à jour dans ses loyers et fait même état d'un solde créditeur en sa faveur. Elle indique que le décompte de la bailleuse ne tient pas compte du fait que le loyer de février 2012 a été acquitté à double et que ce décompte aurait donc dû comporter en report au 1^{er} mars 2012 un solde créditeur de 2'169 francs.

L'intimée soutient que les conditions d'application de l'art. 257d CO sont réunies en l'espèce. Elle nie en particulier que l'appelante serait au bénéfice d'un loyer payé à double, dès lors que feu son époux n'aurait jamais effectué le paiement pour le loyer du mois d'octobre 2010.

Il ressort des pièces versées au dossier que l'appelante a notamment procédé à des versements de 2'119 fr. les 10 janvier 2013, 11 février 2013, 10 avril 2013, 3 mai 2013 et 5 mai 2013, sans que l'on sache à quelle facture de loyer se rapportaient les versements en question. Selon l'appelante, les versements concerneraient les loyers échus du mois en cours, à l'exception du loyer du mois de mars 2013 qui aurait été versé le 3 mai 2013. L'intimée a quant à elle imputé les versements respectivement aux loyers des mois de décembre 2012, janvier 2013, février 2013, mars 2013 et avril 2013.

Cela étant, il apparaît à la lecture des récépissés postaux valablement produits à l'appui de l'appel que le loyer de février 2012 a effectivement été payé à double. Or, le loyer payé en trop doit être imputé, selon l'art. 87 CO, sur la dette impayée échue la première, sans qu'une déclaration de compensation ne soit nécessaire. A tout le moins doit-on considérer que la question peut se discuter sérieusement en droit et que, par conséquent, le cas n'est pas clair, contrairement à ce qui a été retenu par le premier juge. Les arguments nouvellement avancés par l'intimée pour étayer sa défense, à supposer recevables, confirment ce résultat.

4. Sur le vu de ce qui précède, l'appel doit être admis et il doit être statué à nouveau en ce sens que la requête d'expulsion en cas clair est irrecevable (art. 257 al. 3 CPC), les frais judiciaires de première instance, par 280 fr., étant mis à la charge de la partie bailleuse. Il ne sera pas alloué de dépens de première instance, la partie locataire ayant procédé sans l'assistance d'un représentant professionnel.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5), seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 CPC). Celle-ci versera à l'appelante la somme de 200 fr. à titre de restitution de l'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance à l'appelante, dès lors qu'elle n'est pas représentée par un mandataire autorisé au sens de l'art. 68 al. 2 CPC. On observera par surabondance que X._____ a déclaré en instance d'appel qu'il n'était pas rémunéré.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
prononce :

- I. L'appel est admis
- II. Il est statué à nouveau comme il suit :
 - I. La requête d'expulsion du 5 juin 2013 est irrecevable.
 - II. Les frais judiciaires, fixés à 280 fr. (deux 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 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'intimée.
- IV. L'intimée T._____SA doit verser à l'appelante D._____ la somme de 200 fr. (deux cents francs) à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 4 février 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 à :

- Mme D. _____,
- Me Thierry Zumbach, aab (pour T. _____ 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 l'Ouest lausannois

Le greffier :