

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 7 mars 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Perrot
Greffière : Mme Juillerat Riedi

Art. 257d CO et 257 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **E.**_____, à Denges, défenderesse, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 23 janvier 2014 par le Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant l'appelante d'avec **H.**_____, à Nyon, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 23 janvier 2014, le Juge de paix du district de Morges a ordonné à E. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 14 février 2014 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à 1026 Denges (local commercial sis au rez de chaussée et un local commercial sis au 2^{ème} étage) (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 250 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 la Masse en faillite H. _____ son avance de frais à concurrence de 250 fr. et lui versera la somme de 400 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 considéré en substance que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté par la locataire dans le délai de trente jours imparti à cet effet et que la bailleuse avait respecté la procédure imposée par l'art. 257d CO (Code des obligation du 30 mars 1911, RS 220) en cas de demeure du locataire, de sorte que le congé signifié par avis du 22 août 2013 pour le 30 septembre 2013 était valable et que l'on était en présence d'un cas clair permettant de faire application de la procédure sommaire prévue par les art. 248 ss CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272).

B. Par acte du 13 février 2014, E. _____ a fait appel de cette ordonnance en concluant à son annulation avec suite de frais et dépens. Elle a produit un bordereau de six pièces contenant des documents bancaires faisant état de divers paiements de loyers, les justificatifs de distributions postales des avis comminatoires et une copie du courrier

qu'elle avait adressé par voie recommandée à la Commission de conciliation le 16 septembre 2013.

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

1. a) Par contrat signé le 7 juin 2011, H._____, représentée par la gérance [...], a remis à bail à E._____ un local commercial situé au rez de l'immeuble sis [...] à Denges, à partir du 16 juin 2011. Le loyer mensuel net convenu s'élevait à 2'950 fr., plus 600 fr. de forfait de charges et 100 fr. pour deux places de parc extérieures.

b) Par contrat signé le 3 décembre 2011, H._____, représentée par la gérance [...], a remis à bail à E._____ un local commercial situé au deuxième étage du même immeuble, à partir du 16 janvier 2012. Le loyer mensuel net convenu s'élevait à 3'250 fr., plus 500 fr. de forfait de charges.

2. a) Le 12 juillet 2013, [...] a adressé un avis comminatoire à E._____ concernant le local commercial du rez, dont la teneur est notamment la suivante :

« [...] A l' examen de nos dossiers, nous constatons que votre compte présente toujours un solde en notre faveur de **Fr. 7'322.00** comprenant Fr. 22.00 de frais de rappel (TVA incluse), selon décompte ci-dessous :

- Loyer juin et juillet 2013	Fr.	7'300.00	
- Frais de rappel			Fr. 22.00
Total		Fr. 7'322.00	

Dès lors, nous vous sommons de verser la somme ci-dessus, au moyen du bulletin de versement annexé et ceci dans **un délai de 30 jours** à réception de la présente.

Si la somme réclamée n'est pas créditée sur notre compte dans le délai imparti, votre bail sera résilié pour la fin du mois suivant (art. 257d CO) et votre expulsion sera, le cas échéant, requise auprès de la juridiction compétente.

[...] »

b) Le même jour, [...] a adressé un avis comminatoire à E._____ concernant le local commercial du 2^{ème} étage, dont la teneur est notamment la suivante :

« [...] A l' examen de nos dossiers, nous constatons que votre compte présente toujours un solde en notre faveur de **Fr. 7'757.55** comprenant Fr. 22.00 de frais de rappel (TVA incluse), selon décompte ci-dessous :

- Solde loyer janvier 2012	Fr.	235.55	
- Loyer juin et juillet 2013	Fr.	7'500.00	
- Frais de rappel			Fr. _____ 22.00
- Total			Fr. <u>7'757.55</u>

Dès lors, nous vous sommons de verser la somme ci-dessus, au moyen du bulletin de versement annexé et ceci dans un **délai de 30 jours** à réception de la présente.

Si la somme réclamée n'est pas créditée sur notre compte dans le délai imparti, votre bail sera résilié pour la fin du mois suivant (art. 257d CO) et votre expulsion sera, le cas échéant, requise auprès de la juridiction compétente.

[...] »

c) Selon les documents intitulés « suivi des envois », ces courriers ont été distribués à sa destinataire par la poste le 15 juillet 2013.

3. Le 22 août 2013, H._____, représentée par Pascal Stouder, agent d'affaires breveté, a résilié les deux baux commerciaux de E._____ avec effet au 30 septembre 2013 au moyen de la formule officielle, pour non paiement du loyer.

E._____ a déposé une requête en annulation du congé, subsidiairement en prolongation du bail, auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer et n'a pas libéré les locaux le 30 septembre 2013.

4. Par requête du 5 novembre 2013 adressée au Juge de paix du district de Morges, la masse en faillite H._____, représentée par Pascal Stouder, a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que soit prononcée l'expulsion de E._____ des deux locaux commerciaux qu'elle occupait. Ledit conseil a requis les mesures d'exécution nécessaires conformément à l'art. 236 CPC et l'exécution directe selon l'art. 337 CPC. De ce fait, la cause pendante auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a été suspendue jusqu'à droit connu sur l'issue de la procédure d'expulsion.

Par courrier recommandé du 25 novembre 2013, les parties ont été citées par le Juge de paix à comparaître à une audience le 16 janvier 2014, avec l'indication que, si une partie ne se présentait pas, il serait statué sur la base du dossier.

L'audience en procédure sommaire a eu lieu le 16 janvier 2013 en l'absence de E._____, personne ne s'étant présenté pour son compte.

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, les loyers mensuels, charges comprises, s'élèvent à 3'650 fr. pour le local commercial situé au rez et à 3'750 fr. pour celui situé au 2^{ème} étage. La valeur litigieuse est ainsi largement 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 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 13 février 2014, alors que l'ordonnance attaquée avait été distribuée à l'appelante le 3 février 2014, l'appel a été déposé en temps utile, par une partie qui y a par ailleurs intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte qu'il est recevable à la forme.

c) Compte tenu des moyens développés dans l'appel, on doit comprendre que, bien que les conclusions soient en annulation de l'ordonnance, l'appel tend en réalité à la réforme celle-ci 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'appelant, 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).

2. 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).

3. L'appelante a produit avec son appel un bordereau de six nouvelles pièces. Elle ne démontre toutefois pas qu'il lui aurait été impossible malgré sa diligence de produire ces pièces devant les premiers juges (art. 317 al. 1 let. a et b CPC), de sorte qu'elles sont irrecevables. Pour les mêmes motifs, il n'y a pas lieu de donner suite à sa requête tendant à la production de toute preuve de la « prétendue » réception des avis comminatoires.

4. Dans un premier grief, l'appelante soutient qu'elle n'a pas reçu les avis comminatoires.

En l'occurrence, la bailleresse a produit une copie desdits avis, sur lesquels avaient été collées des étiquettes faisant figurer le numéro d'envoi recommandé de la poste, ainsi que les documents intitulés « suivi des envois » correspondant à ces numéros et indiquant qu'une distribution avait eu lieu le 15 juillet 2013. Aucun élément au dossier ne permet de retenir ou seulement de supposer que, comme le laisse entendre l'appelante, un tiers non autorisé aurait reçu ces avis, apposé sa signature sur les accusés de réception et omis ensuite de transmettre les avis à leur destinataire. Dans ces conditions, il y a lieu d'admettre que l'appelante a bien reçu les avis le 15 juillet 2013. Son premier moyen doit être rejeté.

5. L'appelante conteste ensuite l'application de la procédure sommaire, faisant valoir qu'il ne s'agit pas d'un cas clair.

a) Selon l'art. 257 al. 1 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 I 123 c. 2.1.2; ATF 138 III 620 c. 5.1.2).

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 et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). Ainsi, lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de 30 jours (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 [CdB] 3/97 pp. 65 ss).

c) En l'espèce, l'intimée a respecté la procédure de l'art. 257d CO et l'appelante ne conteste pas le fait qu'elle n'a pas réglé le montant de ses arriérés de loyers dans le délai de trente jours qui lui avait été imparti à cet effet. En définitive, elle se borne à contester la réception de l'avis comminatoire, sans toutefois avoir apporté un quelconque moyen de preuve à l'appui de ses allégations. Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu de remettre en cause l'application, par le premier juge, de la procédure régissant les cas clairs.

6. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC.

Compte tenu de 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 à l'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 749 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront supportés par l'appelante conformément à l'art. 106 al. 1 CPC.

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée de se déterminer sur l'appel.

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 au Juge de paix du district de Morges pour qu'il fixe à E._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] à 1026 Denges (local commercial sis au rez-de-chaussée et local commercial sis au 2^{ème} étage).

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 749 fr. (sept cent quarante-neuf francs), sont mis à la charge de l'appelante E._____.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 10 mars 2014

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 Philippe Rossy, av. (pour E._____),
- M. Pascal Stouder, aab (pour la masse en faillite H._____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 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 Morges.

La greffière :