

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 mai 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mme Crittin Dayen et M. Perrot
Greffier : Mme Nantermod Bernard

Art. 257 al. 1 et 3 CPC ; 257d al. 1 et 2 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **C.**_____, à Lausanne, bailleresse, contre l'ordonnance rendue le 21 mars 2014 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **U.**_____, à Renens, locataire, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 21 mars 2014, communiquée le même jour pour notification aux parties, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a déclaré irrecevable la requête d'expulsion déposée le 17 décembre 2013 par C._____ contre U._____ (I), arrêté à 280 fr. les frais judiciaires de la partie bailleresse (II), mis les frais à la charge de la partie bailleresse (III), dit qu'il n'est pas alloué de dépens (IV) et rayé la cause du rôle (V).

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 252 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), a retenu qu'au moment de l'envoi de la mise en demeure du 17 septembre 2013, qui portait sur un montant de 1'130 fr. 90, seuls 504 fr. 90 étaient dus par la partie locataire, le loyer de septembre 2013 ayant été réglé le 12 du même mois. Au regard de cette disproportion entre le montant effectivement dû et le montant réclamé (du simple au plus du double), la juge de paix a considéré que le congé donné pour non-paiement du loyer était inefficace et que la situation n'était par conséquent pas claire au sens de l'art. 257 CPC. Dès lors, le premier juge n'est pas entré en matière sur la requête d'expulsion qu'il a déclarée irrecevable.

B. Par acte du 2 avril 2014, C._____ a interjeté appel et pris, sous suite de frais et dépens de première et deuxième instance, les conclusions suivantes :

« I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit :

I. Ordonne à U._____ de quitter et rendre libre les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis rue du [...] (local commercial de 38 m² au rez-de-chaussée) dans un délai qui lui sera imparti par le Juge de Paix du district de l'Ouest lausannois ;

II. Dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, il y sera contraint par la force, selon les règles prévues à l'article 343 al. 1 let. d CPC, étant précisé que :

a) L'exécution forcée aura lieu par les soins de l'Huissier de Paix, ou de son remplaçant, sous la présidence du Juge de Paix ;

b) l'Office pourra pénétrer dans les locaux objet de cette ordonnance, même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée.

III. La cause est renvoyée au Juge de Paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe à U._____, une fois les considérants liés à l'appel envoyés pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux en cause. »

L'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

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

1. Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 25 mai 1992, C._____, représentée par [...], a loué à [...] et U._____, tous deux débiteurs solidaires et responsables du bail, un local à usage de salon de coiffure, sis rue du [...], à [...]. Le loyer mensuel était de 495 francs.

Le bail a été conclu pour cinq ans et un mois ; il commençait le 1^{er} juin 1992 et se terminait le 30 juin 1995. Sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties, par lettre chargée et consignée à un office postal suisse au moins une année à l'avance, il était renouvelé de plein droit aux mêmes conditions pour cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans.

Les locataires ayant demandé à être raccordés au chauffage central ainsi qu'à l'alimentation d'eau chaude, un acompte de charges mensuel de 50 fr. a fait l'objet d'une « notification de nouvelles

prétentions » recommandée du 21 décembre 1995, avec entrée en vigueur dès le 1^{er} janvier 1996.

Selon avenant n° 1 du 1^{er} juillet 2004, le bail a été repris dès cette date par le seul locataire U._____.

Selon notification de hausse de loyer du 15 novembre 2005, le loyer du salon de coiffure est passé à 626 fr. par mois dès le 1^{er} janvier 2006, pour les motifs suivants : « indexation du loyer sur la base de l'évolution de l'ISPC suivante : dernière fixation de loyer (01.06.2002), sur la base d'un ISPC de 107.6, dernier ISPC connu (oct. 2005, 112.1), soit une augmentation de 4.18%, soit une augmentation mensuelle de loyer de 23 fr., un nouveau loyer mensuel net de 576 francs ».

2. Le 12 septembre 2013, U._____ s'est acquitté du loyer du mois de septembre 2013, par 626 francs.

3. Par courrier recommandé du 17 septembre 2013, C._____ a mis en demeure U._____ de lui verser dans les trente jours la somme de 1'175 fr. 90, soit 626 fr. à titre de loyer de septembre 2013, 504 fr. 90 de supplément de chauffage 2010/2011 et 45 fr. d'intérêt de retard. Ce courrier renfermait en outre la signification, en application de l'art. 257d CO, qu'« à défaut de paiement dans le délai imparti, la partie bailleuse résilierait le bail, sans pour autant libérer le locataire des obligations directes et indirectes découlant de cette résiliation et lui réclamerait notamment des dommages intérêts fondés sur l'art. 97 al. 1 CO destinés à couvrir la perte de loyer, conséquence de l'inexécution de [ses] obligations contractuelles ».

4. Le 21 octobre 2013, C._____ a notifié à U._____, conformément aux dispositions de l'art. 258d CO, la résiliation de son bail avec effet au 30 novembre 2013.

5. Les 21 octobre et 14 novembre 2013, U._____ s'est acquitté des loyers d'octobre et novembre 2013. Le supplément de chauffage et

les frais accessoires 2010/2011 par 504 fr. 90 ont été acquittés par le locataire le 18 novembre 2013.

6. Le 17 décembre 2013, C._____ a adressé à la Justice de paix du district de l'Ouest lausannois une requête tendant à faire prononcer que U._____ doit être expulsé des locaux occupés dans l'immeuble sis rue du [...] (local commercial de 38 m² au rez-de-chaussée).

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes 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, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Savoir si une décision est susceptible d'appel ou de recours stricto sensu dépendra ainsi de la valeur litigieuse et de la nature desdites décisions. A cet égard, l'art. 236 CPC dispose qu'une décision est finale si elle met fin au procès soit en tranchant le fond, soit en raison d'un motif de procédure (Tappy, Les voies de droit du nouveau CPC, in JT 2010 III 119), fût-ce in limine litis (Rétornaz, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 357).

En l'espèce, le premier juge, statuant sur une requête dans la procédure applicable aux cas clairs, a rendu une décision de non-entrée en matière en application de l'art. 257 al. 3 CPC, qui revêt un caractère final.

1.2 En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. 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 s'élève à 626 fr. par mois de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.3 L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Pour déterminer quel est le délai d'appel applicable, il convient donc de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue.

En l'espèce, le bailleur a requis l'application de la procédure dans les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge n'est pas entré en matière sur la requête. La procédure litigieuse étant sommaire, le délai d'appel est de dix jours.

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 formellement recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit (JT 2011 III 43). 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).

3.

3.1 L'appelante fait valoir que le juge devait appliquer la procédure sommaire dite des cas clairs au sens de l'art. 257 CPC, la requête étant recevable, et prononcer l'expulsion de l'intimé dans le sens de ses conclusions. Il prétend que la mise en demeure portait sur un montant dépassant de 55,35% la somme effectivement due au titre de supplément de chauffage, ce qui rend le congé annulable au sens des art. 271 CO, et non pas inefficace. Dans la mesure où le locataire n'a pas contesté le congé litigieux auprès de la Commission de conciliation dans le délai de trente jours de l'art. 273 al. 1 CO, il ne peut faire valoir dans le cadre de la procédure d'expulsion le moyen tiré de la différence de 55% entre la somme réclamée et le montant effectivement dû.

3.2.1 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 au sens de l'art 257 al. 1 let. b CO 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).

3.2.2 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 trente jours au moins pour les baux de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux de loyers commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

La sommation de payer du bailleur, au sens de l'art. 257 d al. 1 CO, doit être claire et précise sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminé sans discussion (TF 4A_296/2008 du 29 juillet 2008, CdB 2009 p. 8 ; TF 4A_299/2011 du 7 juin 2011 c. 4). Cela peut intervenir soit par l'indication des mois en souffrance, soit par l'indication d'un montant d'arriéré précis, pour autant, dans ce dernier cas, que le locataire ne risque pas de se voir imposer la justification de tous les loyers déjà échus, sous prétexte que l'un d'entre eux n'aurait, selon le bailleur, pas été réglé (TF, arrêt du 4 juin 2000, in CdB 2000, pp. 107 ss, spéc. p. 109 ; TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 5 ; Lachat ; Le bail à loyer, p. 666).

La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4). La Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a cependant considéré qu'une sommation

réclamant au locataire un montant de 50% supérieur à celui qui est dû ne rend pas le congé inefficace mais constitue un comportement pouvant rendre ledit congé abusif au sens des art. 271 ss CO, ce qui oblige le locataire à le contester dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion. Cet arrêt n'a pas modifié une jurisprudence antérieure selon laquelle une disproportion du simple au double entraînerait en revanche l'inefficacité du congé (CREC I 18 janvier 2006/89; CREC I 3 septembre 2010/457; CACI 2 janvier 2012/1).

3.3 En l'espèce, l'appelante a fait notifier, le 17 septembre 2013, par l'intermédiaire de son conseil, un avis comminatoire par lequel elle réclamait à l'intimé 626 fr. pour le loyer du mois de septembre 2013 et 504 fr. 90 pour un supplément de chauffage 2010/2011. Faute de paiement des charges dans le délai comminatoire (l'appelante a admis dans sa requête déjà que le loyer du mois de septembre 2013 avait été acquitté le 12 du même mois, soit avant même ledit avis), l'appelante a signifié au locataire, par avis du 21 octobre 2013, qu'elle résiliait le bail pour le 30 novembre 2013. Le montant réclamé dans la sommation (1'175 fr. 90) était ainsi supérieur dans une proportion dépassant le double du montant effectivement dû (504 fr. 90), et non pas dans la proportion indiquée par l'appelante (55,35%), ce qui rend le congé inefficace.

Au vu de ce qui précède, le moyen de l'appelante est infondé.

4. En conclusion, l'appel est rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée est confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à déposer une réponse.

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.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelante C. _____.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 13 mai 2014

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 :

- M. Alexandre Landry, aab, (pour C._____),
- M. U._____.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 1'130 fr. 90.

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 :