

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 7 janvier 2016

Composition : M. ABRECHT, président
M. Battistolo et Mme Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Saghbini

Art. 257 et 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **O. _____ SA**, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 18 novembre 2015 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **P. _____ AG**, à [...], bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 18 novembre 2015, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à O._____SA de quitter et rendre libres pour le vendredi 11 décembre 2015 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (local commercial de 397 m² au premier sous-sol) (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 bailleresse, 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 280 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV), mis les frais à la charge de la partie locataire (V), dit qu'en conséquence O._____SA remboursera à P._____AG son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui versera la somme de 1'000 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 retenu que la locataire n'avait pas payé le supplément de chauffage 2013/2014 - selon décompte qui lui avait été adressé le 22 janvier 2015 - dans le délai de trente jours imparti par la bailleresse par mise en demeure du 24 mars 2015, de sorte que le congé signifié le 22 mai 2015 pour le 30 juin 2015 était valable et que l'on 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 l'application de la procédure sommaire selon les art. 248 ss CPC. Il a relevé à cet égard que la locataire avait dans un premier temps contesté le décompte précité auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, mais qu'elle avait ensuite retiré sa requête, tout en réglant le montant réclamé ; la créance était ainsi établie et l'avis comminatoire qui lui avait été notifié à forme de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) était opérant.

B. Par acte du 1^{er} décembre 2015, O._____SA, représentée par son administrateur, a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant à son annulation.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

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

1. Le 14 janvier 1999, la société O._____SA, en qualité de locataire, et la société P._____AG, en qualité de bailleuse, ont conclu un contrat de bail portant sur une surface de bureaux de 397 m² sise au premier sous-sol de l'immeuble sis [...]. Le bail, qui a commencé le 1^{er} mai 1999, était renouvelable de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation donnée une année à l'avance, avec une première échéance au 30 avril 2004.

Le loyer mensuel net s'élevait à 2'315 fr., auxquels s'ajoutait un montant de 250 fr. à titre d'acompte de chauffage. Entre 2001 et 2008, plusieurs hausses de loyer ont été notifiées à la locataire, de sorte que le loyer mensuel net s'élevait depuis le 1^{er} janvier 2009 à 2'587 fr. 50, charges par 250 fr. en sus.

2. Par courrier du 22 janvier 2015, la bailleuse a adressé à la locataire un décompte de chauffage pour la période du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014, faisant état d'un solde de 3'789 fr. 35 en sa faveur. Il est notamment mentionné dans ce document que la locataire a la possibilité de consulter le décompte détaillé auprès de la gérance.

3. N'admettant pas ce décompte, la locataire, représentée par L._____, fondé de procuration, a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer (ci-après : la Commission de conciliation) par requête du 25 février 2015. Elle a invoqué en substance que le décompte du 22 janvier 2015 avait été contrôlé, qu'il était assez complexe et que

dans la répartition des frais, il avait été tenu compte d'aérochauffeurs alors que tels appareils n'existaient pas dans les locaux loués, qui étaient équipés uniquement de radiateurs.

4. Par lettre recommandée du 24 mars 2015, P._____AG a informé O._____SA qu'elle était en retard de paiement de la somme de 4'357 fr. 75, correspondant à la contre-valeur du supplément de chauffage 2013/2014 (3'789 fr. 35) et aux intérêts et frais ouverts à ce jour (568 fr. 40). Elle lui a imparti un délai de trente jours pour s'acquitter de ce montant, dès réception du courrier, et l'a rendue attentive au fait qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail à loyer serait résilié. Cet avis comminatoire a été retiré par la locataire le 3 avril 2015.

5. Dans l'intervalle, au bénéfice d'une autorisation de procéder, la locataire a contesté le décompte de chauffage 2013/2014 devant le Tribunal des baux par requête du 22 avril 2015. Faisant notamment valoir que les calculs opérés dans ce décompte seraient faux, en raison des surfaces et modes de chauffage, O._____SA a en particulier requis la mise en œuvre d'une expertise pour établir un nouveau décompte.

6. Le 22 mai 2015, au moyen d'une formule officielle et en application de l'art. 257d CO, la bailleresse a résilié le bail d'O._____SA avec effet au 30 juin 2015, faute de paiement dans le délai comminatoire.

7.

7.1 Le 1^{er} juillet 2015, P._____AG a déposé auprès de la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la Juge de paix) une requête d'expulsion en cas clair, en concluant, avec suite de frais et dépens, notamment à ce qu'ordre soit donné à O._____SA de libérer immédiatement, ou dans l'ultime délai qui pourrait être imparti par le juge, de tout bien et de tout occupant la surface de bureaux sise au premier sous-sol de l'immeuble sis [...], et qu'à défaut d'exécution, la locataire puisse y être contrainte par la voie de l'exécution forcée directe.

Une audience s'est tenue le 8 octobre 2015, à laquelle se sont présentés d'une part, pour la bailleuse, P._____, agent d'affaires breveté, et d'autre part, pour la locataire, Z._____, administrateur.

Par avis du 8 octobre 2015 également, la Juge de paix a informé les parties de la suspension de la procédure d'expulsion jusqu'à droit connu sur la procédure ([...]) pendante devant le Tribunal des baux.

7.2 Par courrier du 16 octobre 2015 adressé au Tribunal des baux, O.____SA a déclaré retirer sa demande contre P.____AG, introduite par requête du 22 avril 2015. Le même jour, elle a en outre payé le montant de 3'789 fr. 35.

Le 19 octobre 2015, la locataire a informé la Juge de paix qu'elle avait retiré sa requête introductive d'instance devant le Tribunal des baux et qu'elle avait procédé au règlement du supplément de chauffage 2013/2014.

7.3 Par décision du 22 octobre 2015, le Président du Tribunal des baux a constaté que la cause n'avait plus d'objet, arrêté les frais judiciaires à 150 fr., à la charge d'O.____SA, et rayé la cause du rôle, sans allocation de dépens.

7.4 Dans son courrier du 29 octobre 2015, P.____AG a sollicité de la Juge de paix qu'elle rende une décision sur sa requête d'expulsion du 1^{er} juillet 2015.

Le 12 novembre 2015, O.____SA a conclu au rejet de la demande d'expulsion, avec suite de frais et dépens.

En droit :

1.

1.1 Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyer ou de solde de charges (art. 257d CO), soit une décision finale au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

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. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées ; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue - après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse - par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52).

En l'espèce, le loyer mensuel net de la surface de bureaux étant de 2'587 fr. 50, plus 250 fr. de charges, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

1.2 L'appel, écrit et motivé, 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 (art. 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, la partie bailleuse a déposé une requête en cas clair, de sorte que la procédure sommaire s'applique (cf. 248 let. b et 257 CPC). Ainsi, formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), auprès de l'instance d'appel soit, en l'occurrence, la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RS 173.01]), par la partie locataire qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

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 (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

3.

3.1 L'appelante fait valoir qu'elle n'a pas payé le supplément de chauffage 2013/2014 de 3'789 fr. 50 dans le délai imparti par l'avis comminatoire adressé par l'intimée le 24 mars 2015, dès lors que par requête du 25 février 2015, elle avait contesté ce montant auprès de la Commission de conciliation. Elle expose que par la suite, dans le cadre de la procédure devant le Tribunal des baux, en raison du fait que d'importants montants auraient dû être avancés pour mettre en œuvre l'expertise, elle avait finalement préféré retirer sa demande et payer immédiatement les frais de chauffage en question, « sans en admettre le bien-fondé et par pur gain de paix ». Dans ces circonstances, l'appelante soutient qu'elle n'avait pas à s'acquitter de la somme litigieuse avant le 16 octobre 2015, correspondant à la date du retrait de sa contestation du décompte de chauffage 2013/2014.

3.2

3.2.1 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 et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

La jurisprudence a précisé que lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait 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 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in : Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF, arrêt du 27 février 1997 précité consid. 2b ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e éd., Lausanne 2008, note infrapaginale 117, p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in : *Procédures spéciales vaudoises*, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la

procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme], p. 196 et références). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 27 mars 2014/160 et références).

3.2.2 La mise en demeure portant notamment sur des frais accessoires échus est valable (Lachat, op. cit., pp. 348 et 664 ; CACI 23 juin 2011/133). En particulier, le solde de décompte de chauffage et d'eau chaude peut faire l'objet de la mise en demeure de l'art. 257d al. 1 CO (CREC I 29 septembre 2009/498 consid. 3b ; CREC I 6 janvier 2005/79 consid. 1a ; CREC I 25 octobre 2004/760).

L'art. 257d al. 1 CO n'exige pas que la créance de frais accessoires soit incontestée ou judiciairement constatée, mais uniquement qu'elle soit exigible. Le locataire doit disposer du temps nécessaire pour consulter les pièces justificatives originales (cf. art. 8 OBLF ; RS 221.213.11) et contrôler l'exactitude du décompte, respectivement effectuer le paiement requis (cf. arrêt du 30 septembre 1969 consid. 4, in : ZR 68 n° 89 p. 247 ss ; TF 4C.479/1997 du 24 juin 1998 consid. 3a, in : mp 1999 p. 83, précisant que la doctrine recommande un délai de 30 jours ; ATF 140 III 591 consid. 3.2, CdB 2015 p. 16 note Conod ; TF 4A_40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.1). L'exigibilité de la créance du bailleur en paiement de la totalité des frais accessoires ou d'un solde débiteur est ainsi subordonnée à la condition qu'il ait permis au locataire de consulter les pièces justificatives et fourni un décompte détaillé (Wessner, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, 9^e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996 p. 14 n. 50 ; Wessner- CPra-Bail, n. 11 ad art. 257d CO ; Higi, Zürcher Kommentar, nn. 33 et 38 ad art. 257a et 257b CO ; Lachat, , op. cit., p. 664).

Il n'y a pas lieu de suivre l'opinion doctrinale selon laquelle le bailleur ne pourrait pas résilier le contrat pendant la durée de la procédure. Lorsqu'il est mis en demeure, le locataire qui estime la créance infondée doit décider s'il veut s'exécuter ou s'il refuse de le faire, auquel cas il prend le risque que la créance du bailleur se révèle finalement bien

fondée et il s'expose ainsi à une éventuelle résiliation du bail. Quant au bailleur qui résilie le bail en sachant que le locataire conteste le décompte, il devra tolérer que la procédure en contestation du congé soit éventuellement prolongée en raison du conflit relatif aux frais accessoires ; cette situation est inhérente au fait que la créance litigieuse n'a pas été convenue à l'avance, contrairement au loyer ou à l'acompte concernant les frais accessoires (ATF 140 III 591 consid. 3.2, CdB 2015 p. 16 note Conod ; TF 4A_40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.1).

Il en résulte que l'avis comminatoire est inopérant lorsque le bailleur n'a pas remis le décompte et/ou n'a pas permis au locataire de consulter les pièces justificatives dans un délai convenable. En revanche, si le locataire a contesté le montant des frais accessoires alors qu'il avait eu la possibilité de consulter au préalable les pièces justificatives et avait reçu un décompte, la commination est valable si le bien-fondé de la créance est établi, fût-ce ultérieurement, ce que le juge de l'expulsion doit examiner avec un plein pouvoir d'examen. Dans cette dernière hypothèse, il y a lieu d'instruire et de statuer sur le montant litigieux avant de rendre une décision sur la requête d'expulsion (CREC I 21 octobre 2010/551 consid. 2 ; CREC I 24 août 2007/416).

3.3 En l'espèce, l'appelante a saisi la Commission de conciliation pour contester le décompte de chauffage 2013/2014 - qu'elle avait contrôlé - avant la notification par l'intimée de l'avis de commination, puis de la résiliation du bail pour le 30 juin 2015. Il s'avère toutefois que le Tribunal des baux n'a pas statué sur cette question puisqu'il a finalement été renoncé à la contestation du décompte litigieux, la locataire ayant retiré le 16 octobre 2015 sa requête et payé le supplément chauffage 2013/2014 de 3'789 fr. 50. Dans la mesure où son retrait vaut juridiquement acquiescement et où elle a réglé le montant précité à une date dépassant largement l'échéance du délai comminatoire adressé le 24 mars 2015, alors que la Juge de paix était saisie de la requête d'expulsion, c'est à juste titre que l'autorité de première instance a tenu la créance du bailleur pour établie. Il faut en effet considérer qu'on se trouve dans la situation du locataire qui, en refusant d'exécuter la créance qu'il estime

infondée, a pris le risque que la créance soit finalement bien fondée (cf. consid. 3.1.2 supra).

Compte tenu de ce qui précède, force est de constater que l'avis comminatoire du 24 mars 2015 était opérant et que, faute de paiement par l'appelante du supplément de chauffage réclamé dans le délai imparti par cet avis, l'intimée était autorisée, en application de l'art. 257d CO, à résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a valablement fait par formule officielle du 22 mai 2015 pour le 30 juin 2015. Conformément à la jurisprudence bien établie en la matière, cette seule circonstance était à même de justifier la résiliation du bail ; peu importe que la somme ait été finalement versée.

4. En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance du 18 novembre 2015 confirmée.

Le délai fixé pour la restitution des locaux étant échu, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il impartisse à l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront 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, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
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 l'Ouest lausannois pour qu'il fixe à O. _____ SA, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à [...].

- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante O. _____ SA.

- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 11 janvier 2015

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 :

- O. _____ SA,
- M. P. _____, agent d'affaires breveté (pour P. _____ AG).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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.

La greffière :