

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 12 octobre 2017

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Kühnlein et M. Kaltenrieder, juges
Greffière : Mme Schwab Eggs

Art. 58 al. 1, 236 al. 3 et 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **N.**_____, à Pully, intimée, contre l'ordonnance rendue le 6 juillet 2017 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant l'appelante d'avec **J.**_____ **SA**, à Lausanne, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 6 juillet 2017, notifiée aux parties le 7 juillet 2017, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron a ordonné à N._____ de quitter et rendre libres pour le jeudi 10 août 2017, à midi, l'appartement de six pièces au rez supérieur droit de l'immeuble sis chemin [...] (appartement avec cuisine agencée, quatre chambres, un salon-salle à manger, une salle de bain, une salle de douche, un WC séparé et un balcon) et le garage du même immeuble (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était 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), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais judiciaires à 300 fr., ceux-ci étant compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit que celle-ci rembourserait à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui verserait la somme de 750 fr. à titre de dépens (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a retenu que, faute de paiement dans le délai comminatoire du montant de 8'415 fr., représentant les loyers dus pour les mois de septembre 2016 (appartement), octobre et novembre 2016 (appartement et garage), le congé était valable. La partie locataire avait certes établi avoir payé des loyers postérieurs, mais sans prouver qu'elle avait réglé la somme réclamée dans l'avis comminatoire. La partie requérante avait bien la légitimation active. Il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

B. Par acte du 17 juillet 2017, N._____ a formé appel contre cette ordonnance, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme

en ce sens que la requête d'expulsion en cas clair soit déclarée irrecevable, subsidiairement rejetée. A titre plus subsidiaire, elle a conclu à l'annulation des chiffres II et III de l'ordonnance.

Dans sa réponse du 7 septembre 2017, J._____ SA a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

1. Le 25 juillet 2000, les locataires [...] ont conclu un contrat de bail pour un appartement de six pièces au rez supérieur droite avec garage et une place de parc extérieure sis au chemin [...], pour un loyer mensuel de 2'820 fr., charges comprises. Le nom du bailleur n'est pas indiqué sur le contrat ; seule figure la mention qu'il est « représenté par la J._____ SA ».

Par « avenant de transfert de bail » du 20 octobre 2009, le bail a été transféré dès le 1^{er} novembre 2009 à N._____ seule, à la suite de son divorce. La partie bailleuse mentionnée sur cet avenant est « J._____ SA ».

2. Selon le Registre foncier, J._____ SA est propriétaire de l'immeuble sis au chemin [...] depuis le 25 juillet 2014.

3. Le 20 août 2015, l'agent d'affaires breveté Jean-Daniel Nicaty (ci-après : l'agent d'affaires breveté) a adressé un courrier à N._____ pour lui réclamer paiement des loyers des mois de juillet et août 2015. Il indiquait alors être « consulté par Messieurs [...], représentés par J._____ SA ».

4. Le 16 novembre 2016, l'agent d'affaires breveté a adressé à N._____ l'avis comminatoire. Il indiquait être « consulté par J._____ SA ».

Le 9 janvier 2017, l'agent d'affaires breveté a fait notifier un formulaire de notification de résiliation de bail à N._____ ; sous la rubrique « Bailleur ou représentant » figure le nom de J._____ SA.

5. Le 9 mars 2017, J._____ SA, par l'intermédiaire de son agent d'affaires breveté, a déposé une requête d'expulsion en cas clair de N._____. Elle a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que N._____ soit condamnée à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens l'appartement de six pièces situé au rez supérieur droite de l'immeuble sis au chemin [...], ainsi que le garage faisant l'objet du même bail, et à ce que celle-ci soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions.

Lors de l'audience tenue le 8 juin 2017 par le premier juge, J._____ SA a confirmé ses conclusions.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Contre les décisions rendues en procédure sommaire, par exemple dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

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 ainsi 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, n'est en règle générale pas inférieure à un an (CACI 27 juillet 2017/326 ; CACI 28 janvier 2015/52).

1.2 En l'espèce, l'appel est dirigé contre une ordonnance rendue dans la procédure en cas clair et dont la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, dépasse 10'000 fr., compte tenu du loyer mensuel de 2'820 fr. de l'appartement et du garage en question. Pour le surplus, formé en temps utile par une partie qui y a 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 la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2.2).

Par conséquent, les pièces produites par l'appelante et par l'intimée à l'appui de leurs écritures se révèlent irrecevables.

3.

3.1 Dans un premier moyen, l'appelante conteste la légitimation active de l'intimée. L'état de fait serait selon elle litigieux quant à savoir qui est la partie bailleresse, si bien qu'une procédure en cas clair serait exclue. Contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, l'extrait du Registre foncier ne serait à cet égard pas suffisant, ce d'autant moins que dans son courrier du 20 août 2015, le mandataire de l'intimée a indiqué agir non pas au nom de cette dernière, mais de Messieurs [...].

L'intimée souligne pour sa part qu'elle était bel et bien propriétaire de l'immeuble dans lequel se trouvait l'appartement dont l'appelante était locataire et que, dans la présente procédure à tout le moins, l'appelante ne pouvait ignorer que J. _____ SA était sa créancière. L'intimée relève que le courrier du 20 août 2015 n'est au demeurant pas intervenu dans la présente procédure.

3.2 Le défaut de légitimation active ou passive concerne le droit matériel et non la recevabilité de la demande (ATF 139 III 504 consid. 1.2). Il y a défaut de qualité pour agir ou pour défendre lorsque ce n'est pas le titulaire du droit qui s'est constitué demandeur en justice, respectivement que ce n'est pas l'obligé du droit qui a été assigné en justice. Un tel défaut n'est pas susceptible de rectification et entraîne le rejet de la demande et non son irrecevabilité (ATF 107 II 82 consid. 2a ; ATF 142 III 782 consid. 3.1.4). Il doit être examiné d'office, cependant uniquement sur la base des faits allégués et prouvés, lorsque la maxime des débats est applicable (ATF 126 III 59 consid. 1a ; ATF 130 III 550 consid. 2 ; TF 4A_1/2014 du 26 mars 2014 consid. 2.2, RSPC 2014 p. 317, note Dietschy-Martenet ; TF 5A_499/2015 du 20 janvier 2016 consid. 2.3).

3.3 En l'espèce, il est exact que la simple mention d'un titre de propriété au Registre foncier ne suffit pas à donner la qualité de bailleur au propriétaire inscrit. Autrement dit, on peut être bailleur sans être propriétaire (Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne 2008, n. 1.2.1, p. 70 ; Bohnet/Dietschy, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 3 ad art. 253 CO et les réf. citées). Cela dit, il résulte des pièces produites que la qualité de bailleresse de l'intimée ne fait aucun doute en l'espèce. Seule sa raison sociale apparaissait sur le contrat de bail du 25 juillet 2000. Elle était expressément mentionnée en qualité de bailleresse sur l'avenant du 20 octobre 2009, par lequel l'appelante, à la suite de son divorce, a repris seule le bail à son nom. Elle était aussi mentionnée en cette qualité dans l'avis comminatoire du 16 novembre 2016, puis sur le formulaire de notification de résiliation de bail. Enfin, la requête d'expulsion a été déposée en son nom. Sous réserve du courrier de l'agent d'affaires breveté du 20 août 2015, qui est antérieur à l'avis comminatoire, à la résiliation du bail et au dépôt de la requête, il n'est nulle part fait mention de l'existence des sieurs [...]. L'appelante ne peut dès lors tirer aucun moyen de cette mention erronée.

Dès lors que la partie bailleresse était clairement l'intimée et que cette qualité ne faisait pas de doute, c'est à juste titre que le premier juge a admis l'existence d'un cas clair. Pour le surplus, l'appelante ne conteste pas que la procédure a « correctement » suivi son cours jusqu'à la résiliation de son bail.

L'appel doit ainsi être rejeté sur ce point.

4.

4.1 Dans un second moyen, l'appelante fait grief au premier juge d'avoir statué *ultra petita*, en accordant à l'intimée des mesures d'exécution que celle-ci n'aurait pas requises dans ses conclusions.

L'intimée soutient que cela ne change rien au fond de la cause, dans la mesure où elle aurait de toute manière la possibilité de requérir l'exécution forcée de la décision querellée.

4.2 Selon l'art. 58 al. 1 CPC, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse. L'art. 236 al. 3 CPC prévoit quant à lui que le tribunal ordonne des mesures d'exécution sur requête de la partie qui a eu gain de cause. Cela doit permettre de gagner du temps au stade de l'exécution forcée (cf. art. 337 al. 1 CPC). La requête selon l'art. 236 al. 3 CPC tendant à ce que le tribunal ordonne des mesures d'exécution n'est pas une conclusion soumise aux exigences de forme et de délai des art. 221, 227 et 230 CPC. Elle devrait donc pouvoir être présentée par écrit, voire par dictée au procès-verbal, jusqu'à la fin de l'audience des débats principaux, mais pas ultérieurement (Bohnet, Code de procédure civile annoté, Bâle 2011, n. 21 ad art. 236).

4.3 En l'occurrence, l'intimée a conclu uniquement à ce qu'ordre soit donné à l'appelante d'évacuer immédiatement l'appartement qu'elle occupait ainsi que son garage. Aucune conclusion portant sur des mesures d'exécution forcée n'a été formulée par l'intimée dans cette requête. Lors de l'audience du 8 juin 2017, l'intimée n'a pas complété dans ce sens ses conclusions, se contentant de les confirmer.

Il convient dès lors d'admettre avec l'appelante que le premier juge a accordé à l'intimée plus que ce qu'elle réclamait en procédure en fixant des mesures d'exécution sous chiffres II et III du dispositif de sa décision. L'appel doit être admis sur ce point et ces deux chiffres supprimés du dispositif de la décision entreprise.

5. Pour ces motifs, l'appel doit être partiellement admis et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens que les chiffres II et III de son dispositif sont supprimés.

Au vu de l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 684 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), doivent être mis par moitié à la charge de chaque partie (art. 106 al. 2 CPC). L'intimée versera à l'appelante la somme de 342 fr. à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

Les dépens de deuxième instance sont compensés (art. 95 al. 3 et 106 al. 2 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. L'ordonnance du 6 juillet 2017 est modifiée en ce sens que les chiffres II et III de son dispositif sont supprimés. Elle est confirmée pour le surplus.
- III. Le dossier de la cause est renvoyé à la Juge de paix du district de Lavaux-Oron pour qu'elle fixe à N._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un délai pour quitter les locaux occupés dans l'immeuble sis chemin [...] (appartement avec cuisine agencée, quatre chambres, un salon-salle à manger, une salle de bain, une salle de douche, un WC séparé et un balcon) et le garage du même immeuble.
- IV. Les frais de deuxième instance, arrêtés à 684 fr. (six cent huitante-quatre francs), sont mis par 342 fr. (trois cent quarante-deux francs) à la charge de l'appelante et par 342 fr. (trois cent quarante-deux francs) à la charge de l'intimée.

V. L'intimée J._____ SA versera à l'appelante N._____ la somme de 342 fr. (trois cent quarante-deux francs) à titre de restitution de frais de deuxième instance.

VI. Les dépens sont compensés.

VII. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 15 septembre 2017, est notifié en expédition complète à :

- Me Blaise Krähenbühl (pour N._____),
- M. Jean-Daniel Nicaty, agent d'affaires breveté (pour J._____ SA),
et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de Lavaux-Oron.

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), le 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).

La greffière :