

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 12 mars 2019

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Bendani et Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Spitz

Art. 86, 87, 271, 271a et 257d CO ; art 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **D.**_____, à [...], locataire, contre l'ordonnance rendue le 13 décembre 2018 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelant d'avec **B.**_____, à [...], bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 13 décembre 2018, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) a ordonné à D. _____ (ci-après également : la partie locataire ou le locataire) de quitter et rendre libres pour le 25 janvier 2019 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de [...] pièces au [...]^e étage et place de parc intérieure n° [...] au [...]^e sous-sol) (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 B. _____ (ci-après également : la partie bailleuse ou la bailleuse), 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 à 280 fr. les frais judiciaires, ceux-ci étant compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence D. _____ rembourserait à B. _____ son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui verserait la somme de 400 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a retenu que, faute de paiement dans le délai comminatoire du montant de 2'060 fr. représentant le loyer dû au 14 février 2018 pour le mois de février 2018, le congé était valable, nonobstant le versement, le 26 mars 2018, de la somme due. Il a en outre considéré que, si la partie locataire a certes contesté en temps utile la résiliation devant la Commission de conciliation, il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé et qu'aucune prolongation de bail n'était possible dès lors que l'on se trouvait dans un cas de demeure du locataire. Il a encore ajouté que la sous-location dont l'appartement litigieux faisait l'objet n'était pas un motif pour faire échec à la procédure d'expulsion et qu'il s'agissait d'un

cas clair au sens de l'art. 257 CPC permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

B. Par acte du 11 janvier 2019, D._____ a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion introduite le 7 mai 2018 soit déclarée irrecevable. Subsidiairement, il a requis l'annulation de l'ordonnance et le renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision. A l'appui de son appel, il a produit un bordereau de pièces.

Par réponse du 14 février 2019, B._____ a conclu au rejet de l'appel et a produit deux pièces.

Par déterminations spontanées du 19 février 2019, D._____ a en substance maintenu les conclusions prises au pied de son appel.

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

1. Par contrat de bail à loyer du 30 mars 2017, B._____ a remis à bail à D._____, dès le 16 avril 2017, un appartement de [...] pièces situé au [...]e étage de l'immeuble dont elle est propriétaire sis [...], ainsi qu'une place de parc intérieure n° [...] au [...]e sous-sol du même immeuble, pour un loyer mensuel total de 2'060 fr., à savoir 1'730 fr. de loyer net, 220 fr. d'acompte pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires et 110 fr. pour la place de parc.

2. Par courrier recommandé du 12 janvier 2018, la bailleuse a adressé au locataire l'avis comminatoire de l'art. 257d CO, en lui indiquant qu'à défaut de paiement du montant dû dans un délai de 30 jours dès réception de l'avis, le bail serait résilié. Elle a précisé que le montant dû

s'élevait à 2'060 fr. et correspondait au loyer du mois de janvier 2018 pour l'appartement, y compris les charges, et la place de parc.

3. Par courrier recommandé du 14 février 2018, notifié le 20 février 2018, la bailleuse a adressé au locataire l'avis comminatoire de l'art. 257d CO, en lui indiquant qu'à défaut de paiement du montant dû dans un délai de 30 jours dès réception de l'avis, le bail serait résilié. Elle a précisé que le montant dû s'élevait à 2'060 fr. et correspondait au loyer du mois de février 2018 pour l'appartement, y compris les charges, et la place de parc.

Par courriel du 7 mars 2018, la bailleuse a indiqué à la belle-fille du locataire qu'au jour en question, un montant de 1'060 fr. demeurait impayé.

4. La partie bailleuse a signifié au locataire, sur formules officielles adressées par courriers recommandés du 26 mars 2018, la résiliation des contrats de bail à loyer pour le 30 avril 2018, au motif que l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai comminatoire.

5. Le locataire s'est notamment acquitté des montants suivants :

- 2'060 fr. le 25 octobre 2017 ;
- 500 fr. le 10 novembre 2017 ;
- 500 fr. le 24 novembre 2017 ;
- 2'060 fr. le 25 novembre 2017 ;
- 2'060 fr. le 25 janvier 2018 ;
- 2'060 fr. le 23 février 2018 ;
- 2'060 fr. le 23 mars 2018 ;
- 2'060 fr. le 13 avril 2018 ;
- 2'060 fr. le 25 avril 2018 ;
- 1'060 fr. le 25 avril 2018 ;
- 2'060 fr. le 25 mai 2018.

6. Le 7 mai 2018, la bailleresse a saisi le juge de paix du district de l'Ouest lausannois d'une requête de protection des cas clairs au sens de l'art. 257 CPC, tendant à faire prononcer l'expulsion du locataire des locaux litigieux.

Les parties ont été entendues par la juge de paix à l'audience en procédure sommaire du 5 novembre 2018.

7. Par courriers recommandés du 23 janvier 2019, le locataire a adressé à la bailleresse une résiliation de bail pour l'appartement, avec effet au 30 avril 2019, et une résiliation de bail pour la place de parc, avec effet au 28 février 2019.

En droit :

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). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 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 et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse correspond 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, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3).

En l'espèce, l'appelant a contesté le congé devant la Commission de conciliation, si bien que la valeur litigieuse s'élève à

24'720 fr. (2'060 fr. x 36 mois) et que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Interjeté en temps utile, par acte écrit et motivé, par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, 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 en principe exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a).

2.2 En l'espèce, les pièces produites en deuxième instance par l'appelant sont recevables, dans la mesure où elles figuraient d'ores et déjà au dossier de première instance.

Quant aux pièces produites par l'intimée, elles sont postérieures à la clôture de l'instruction de première instance et peuvent être prises en considération en appel dans la mesure où elles sont susceptibles de rendre les conclusions de la bailleresse sans objet (cf. consid. 3.6 *infra*).

3.

3.1 L'appelant conteste que le loyer du mois de février 2018 ait été payé tardivement, comme retenu par le premier juge. A cet effet, il indique que le

23 février 2018, soit trois jours après avoir reçu la mise en demeure, il aurait procédé au paiement de la somme de 2'060 fr. correspondant au loyer impayé, et donc que le loyer du mois de février aurait été payé dans le délai comminatoire, avec pour conséquence que la résiliation serait inefficace. En considérant, malgré les pièces attestant du contraire, que le loyer du mois de février était impayé et que, partant, le congé était valable, le premier juge aurait constaté les faits de façon manifestement inexacte.

L'appelant soutient en outre que même à supposer que l'on se fonde sur l'état de fait retenu par le premier juge, il existerait un motif d'annulabilité, puisque le paiement de 2'060 fr., le 23 mars 2018, est intervenu un jour après la fin du délai comminatoire, raison pour laquelle le cas ne pourrait pas être considéré comme étant clair.

L'appelant se plaint également d'une violation de son droit d'être entendu, en ce sens que l'ordonnance entreprise ne contiendrait aucune argumentation qui expliquerait pourquoi le loyer a été considéré comme impayé, en dépit des explications et pièces produites par le locataire. Un tel défaut de motivation violerait gravement le droit d'être entendu de l'appelant, qui ne pourrait pas contrer une argumentation inexistante.

3.2 Lorsque plusieurs loyers sont échus, on applique les règles des art. 86 et 87 CO pour déterminer sur quelles dettes les paiements opérés par le locataire doivent être imputés. Ainsi, en principe, le locataire a le droit de déclarer, lors du paiement, de quelle dette il entend s'acquitter si cela ne ressort pas directement des circonstances (mention du mois sur le bulletin de versement) (cf. art. 86 al. 1 CO) ; à défaut, le paiement est imputé sur la dette que le bailleur désigne dans la quittance, à moins que le débiteur ne s'y oppose immédiatement (cf. art. 86 al. 2 CO). En l'absence de déclaration du débiteur (locataire) et de désignation du créancier (bailleur) dans la quittance, il faut, conformément à l'art. 87 al. 1 CO, imputer le paiement sur la dette pour laquelle le débiteur a été poursuivi en premier ou, s'il n'y

a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n. 30a ad art. 257d CO, p. 126 ; CACI 22 janvier 2013/46 ; CREC 1^{er} octobre 2013/513 consid. 4).

3.4 *In casu*, le locataire prétend s'être acquitté le 23 février 2018 du loyer échu du mois de février 2018, ce qui est contesté par la bailleuse, qui prétend que le paiement du 23 février 2018 serait intervenu à la suite d'une sommation du 12 janvier 2018, portant sur le loyer du mois de janvier 2018.

Les circonstances telles qu'exposées par les parties font que le cas n'est pas clair au sens de l'art. 257 CPC. Au vu des éléments à disposition, il est en effet possible, sans que ce soit pour autant certain, que le loyer de janvier ait été acquitté le 25 janvier 2018 (pièce 107) et que le loyer de février ait été acquitté le 23 février 2018 (pièce 101), soit dans le délai comminatoire. Par ailleurs, à la lecture de la pièce 103, il apparaît qu'en date du 7 mars 2018, soit préalablement au versement du 23 mars 2018 à hauteur de 2'060 fr. et encore dans le délai comminatoire, seule une dette de 1'060 fr. demeurait ouverte, sans que l'on sache à quoi correspond ce montant.

3.5 L'appelant invoque également un motif d'annulabilité de la résiliation litigieuse. Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il faut cependant des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4). En particulier, la jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à

temps du loyer (ATF 120 II 31 ; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf. citées). Elle a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 2.2), mais que tel n'était pas le cas lorsque le retard était de plus de deux semaines (TF 4A_493/2007 du 4 février 2008 consid. 4.2.5) ou de huit jours (TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013, confirmant CACI 2 octobre 2013/518). Par ailleurs, un congé donné en vertu de l'art. 257d CO alors que le locataire s'est acquitté de l'arriéré de loyer deux ou trois jours, voire un jour après l'expiration du délai comminatoire n'est pas abusif lorsque le locataire ne s'est pas toujours acquitté ponctuellement du loyer jusqu'alors (TF 4A_209/2009 du 3 juin 2009, *in* CdB 2010 p. 57 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 2.2.3). En l'occurrence, il apparaît que le loyer de novembre 2017 a été acquitté en retard et que le loyer du mois de janvier 2018 a quant à lui fait l'objet d'une mise en demeure le 12 janvier 2018. Dans ces circonstances, même en considérant que le paiement du loyer du mois de février 2018 est effectivement intervenu le lendemain de l'échéance du délai comminatoire, la résiliation ne peut pas être qualifiée d'abusive.

3.6 Compte tenu de ce qui précède, la situation juridique ne saurait être considérée comme claire, de sorte que la requête de l'intimée aurait dû être déclarée irrecevable.

Cela étant, la bailleuse fait valoir, dans sa réponse, que le locataire a résilié les baux, pièces à l'appui avec effet au 28 février 2019 pour la place de parc et au 30 avril 2019 pour l'appartement, en respect du délai trimestriel de l'art. 266c CO. Sa requête apparaît par conséquent désormais sans objet s'agissant du bail relatif à la place de parc. En ce qui concerne le bail de l'appartement, elle n'apparaît en revanche pas sans objet, eu égard à l'absence d'information de l'une ou de l'autre des parties allant dans le sens d'une libération effective à ce jour du locataire.

4.

4.1 En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que la requête en cas clair déposée le 7 mai 2018 par l'intimée est déclarée irrecevable en tant qu'elle conserve un objet.

4.2 Selon l'art. 318 al. 3 CPC, si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance.

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 280 fr., seront mis à la charge de l'intimée (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de première instance, dès lors que l'appelant n'était pas assisté d'un mandataire professionnel.

4.3 Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3, 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée (art. 106 al. 1 CPC). En conséquence, l'intimée versera à l'appelant la somme de 100 fr. à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

Obtenant gain de cause, l'appelant a droit de la part de l'intimée à des dépens de deuxième instance fixés à 1'500 fr. (art. 106 al. 1 CPC ; art. 7 TDC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit :

- I. La requête en cas clair déposée le 7 mai 2018 par B._____ est irrecevable en tant qu'elle conserve un objet.
 - II. Les frais judiciaires, arrêtés à 280 fr. (deux cent huitante francs), sont mis à la charge de B._____.
 - III. Il n'est pas alloué de dépens.
 - IV. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'intimée B._____.
- IV.** L'intimée B._____ doit verser à l'appelant D._____ la somme de 1'600 fr. (mille six cents francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 13 mars 2019, est notifié en expédition complète à :

- Me Yann Oppliger (pour D._____),
- Mme Laura Jaatinen Fernandez (pour B._____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

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 :