

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 octobre 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mme Bendani et M. Oulevey, juges
Greffière : Mme Bannenberg

* * * * *

Art. 257d et 272a al. 1 let. a CO

Statuant sur l'appel interjeté par **Y.**_____, à [...],
demanderesse, contre l'ordonnance rendue le 30 juin 2020 par le Juge de
paix du district de la Broye-Vully dans la cause divisant l'appelante d'avec
V._____, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 30 juin 2020, dont les considérants ont été adressés aux parties le 1^{er} juillet 2020, le Juge de paix du district de la Broye-Vully (ci-après : le premier juge) a rejeté la demande en procédure simplifiée déposée le 16 octobre 2019 par Y._____ contre V._____ (I), a validé le congé extraordinaire notifié le 27 juin 2019 sur formule officielle avec effet au 31 juillet 2019 (II), a ordonné à Y._____ de quitter et rendre libres pour le lundi 13 juillet 2010 (*recte* : 2020) à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...] (III), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix serait chargé, sous la responsabilité du juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (IV), 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 (IV [*recte* : V]) et a statué sur les frais et dépens (VI à VIII).

En droit, le premier juge a considéré qu'Y._____ n'avait pas payé à temps l'arriéré des loyers afférents aux mois d'octobre à décembre 2018, la résiliation du contrat de bail signifiée par V._____ étant ainsi valable. Par ailleurs, la compensation opposée par la première, au motif que le coût des travaux effectués dans les locaux loués devait être supporté par la seconde, ne faisait pas échec à la résiliation.

B. Par acte du 3 août 2020, Y._____ a interjeté appel contre l'ordonnance précitée en concluant à son annulation. Subsidiairement, elle a conclu à ce qu'un délai supplémentaire lui soit accordé pour libérer les locaux litigieux.

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

1. Y._____ (ci-après : la locataire ou l'appelante) est une société à responsabilité limitée, dont E._____ est l'unique associé gérant.

V._____ (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) est une société anonyme sise à [...]. Elle est propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de [...], sur laquelle est bâtie une halle industrielle.

2. Par contrat du 1^{er} septembre 2013, V._____ a remis à bail à Y._____ un espace de 160 m² situé à l'intérieur de la halle industrielle susmentionnée, pour un loyer correspondant à 1'070 fr. par mois. Le contrat, conclu du 1^{er} septembre 2013 au 31 décembre 2015, prévoyait une reconduction tacite d'année en année, les parties pouvant toutefois le résilier moyennant le respect d'un préavis de six mois avant l'échéance.

Aux termes du contrat, le locataire ne pouvait entreprendre de rénovations ou modifications de l'objet loué qu'à ses frais et après consultation écrite préalable de la bailleuse.

3. En cours de bail, Y._____ a effectué des travaux dans les locaux loués. Elle a ainsi aménagé un escalier et un bureau à l'étage, et créé une paroi de séparation.

4. a) Par courrier du 25 avril 2019, la bailleuse a mis la locataire en demeure de s'acquitter, dans un délai de trente jours, d'un montant de 3'210 fr. représentant les loyers dus pour les mois d'octobre à décembre 2018. Ce courrier comportait la signification qu'à défaut de paiement dans le délai précité, le bail serait résilié.

b) Par courrier du 21 mai 2019, la locataire a proposé à la bailleuse de compenser le coût des travaux susmentionnés, qu'elle estimait à 3'000 fr. hors taxes, avec le montant des loyers en souffrance.

c) Par envoi du 27 juin 2019, la bailleresse a adressé à l'appelante une résiliation du contrat de bail sur formule officielle, avec effet au 31 juillet 2019.

5. a) Le 25 juillet 2019, la locataire a saisi la Commission préfectorale de conciliation de la Broye-Vully (ci-après : la commission de conciliation) d'une requête en annulation du congé.

b) Par correspondance du 9 août 2019 adressée à la locataire, la bailleresse a notamment confirmé la résiliation du contrat de bail, indiquant qu'elle considérait que le courrier de résiliation, envoyé par pli recommandé du 27 juin 2019, était parvenu le 29 juin 2019 à la locataire et que le contrat avait ainsi pris fin le 31 juillet 2019. Pour le surplus, la bailleresse a informé la locataire que la créance compensatoire invoquée était infondée, dès lors que les travaux concernés avaient été entrepris à la seule initiative de la locataire, le montant invoqué en compensation ne suffisant quoi qu'il en soit pas à couvrir l'entier de la somme due.

c) La commission de conciliation a tenu audience le 28 août 2019. Il n'est pas établi que l'appelante n'aurait pas pu s'exprimer à cette occasion.

Par proposition de jugement du 28 août 2019, la commission de conciliation a notamment validé le congé extraordinaire notifié le 27 juin 2019 pour le 31 juillet 2019, l'échéance du congé étant reportée au 31 août 2019.

6. A la suite de son opposition à la proposition de jugement précitée, une autorisation de procéder a été délivrée le 17 septembre 2019 à la locataire. Celle-ci a ensuite déposé une demande datée du 16 octobre 2019 auprès du premier juge, concluant à l'annulation du congé.

Par réponse du 22 janvier 2020, la bailleresse a principalement conclu à l'irrecevabilité de la demande. Subsidiairement, elle a conclu à

son rejet, le congé étant confirmé et la locataire étant, en substance, condamnée à immédiatement libérer les locaux.

Le premier juge a tenu audience le 18 juin 2020, en présence du représentant de la bailleuse et de son conseil, ainsi que du conseil de la locataire. Celle-ci ne s'est pas présentée. Deux témoins ont été entendus ; le témoin [...], directeur de la bailleuse de 2004 à 2017, a confirmé la nature des travaux entrepris par la locataire et a déclaré que la bailleuse n'y était pas opposée.

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 du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Lorsque la décision est rendue en procédure simplifiée, le délai d'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC).

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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales qui sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 (Jeandin, *in* : Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., 2019, n. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, *op. cit.*, n. 6 ad art. 310 CPC).

3.

3.1 L'appelante explique que l'arriéré réclamé par l'intimée avait été entièrement payé au jour de l'audience de conciliation, indiquant qu'à cette occasion, E. _____ avait pris de l'argent en liquide dans l'optique de s'acquitter de plusieurs loyers par avance. La commission de conciliation ne lui aurait cependant pas donné l'occasion de s'exprimer, l'empêchant ainsi de faire une proposition en ce sens à l'intimée. L'appelante considère ainsi qu'elle n'aurait pas été expulsée si l'audience de conciliation avait été « correctement tenue ». L'appelante ne prétend par ailleurs plus qu'il y aurait eu lieu de compenser le coût des travaux entrepris dans les locaux litigieux avec l'arriéré réclamé.

3.2 Aux termes de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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 d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou 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 trente 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 du droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; TF, arrêt du 27 février 1997 précité consid. 2b p. 68). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 1052, n. 7.6). Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir de fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 9 octobre 2018/567 ; CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les références citées).

3.3 Il n'est pas contesté que pour réclamer le paiement du montant de 3'210 fr. correspondant aux loyers dus pour les mois d'octobre à décembre 2018, l'intimée a fait notifier à l'appelante, par envoi recommandé du 25 avril 2019, un courrier contenant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. L'appelante ne conteste par ailleurs ni le montant de l'arriéré réclamé, ni le fait que celui-ci n'a pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti.

Partant, les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées lorsque l'intimée a, par courrier du 27 juin 2019, résilié le contrat de bail sur formule officielle pour le 31 juillet 2019. Conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus, le fait que l'appelante ait finalement

payé l'arriéré réclamé est sans pertinence ; il en va de même de la manière dont l'audience de conciliation a été menée.

4. Dans une motivation subsidiaire, l'appelante explique qu'un délai supplémentaire doit lui être accordé pour la libération des locaux, faute pour elle d'en avoir trouvé d'autres. Cela étant, la prolongation d'un bail est exclue lorsque le congé est – valablement – donné pour demeure du locataire, comme en l'espèce (art. 272a al. 1 let. a CO). Par ailleurs, le délai accordé à l'appelante par le premier juge est conforme à la jurisprudence vaudoise, étant relevé que l'appelante a *de facto* bénéficié d'une prolongation en raison de la présente procédure. Le grief est par conséquent rejeté.

5.

5.1 En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et la décision entreprise confirmée.

Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe un nouveau délai à l'appelante pour libérer les locaux litigieux.

5.2 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

5.3 L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Broye-Vully pour qu'il fixe à Y. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux (espace de 160 m² situé à l'intérieur de la halle sise sur la parcelle n° [...]) 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 Y. _____.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- E. _____ (pour Y. _____),
- Me Steve Pillonel (pour V. _____),

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

- Mme le Juge de paix du district de la Broye-Vully.

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 :