

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 5 février 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Hack et Segura, juges
Greffière : Mme Egger Rochat

Art. 257 et 308 al. 1 let. a CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **U.**_____, à Lausanne, intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 1^{er} novembre 2023 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **L.**_____, à Lausanne, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 1^{er} novembre 2023, notifiée le 9 novembre 2023, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou la première juge) a ordonné à U._____ de quitter et rendre libres pour le mercredi 29 novembre 2023 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis chemin [...] à Lausanne (1 local n ° 16 et 1 local n° 17, salles de classe) (I), 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 présente 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 présente décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 480 fr. les frais judiciaires, qui étaient 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 la partie locataire rembourserait à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 480 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, la première juge a considéré que la partie locataire n'avait pas acquitté l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire de trente jours que lui avait impartit la partie bailleresse, de sorte que la résiliation du bail était valable. Il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC, la procédure sommaire des art. 248 ss CPC étant ainsi applicable.

B. Par acte du 19 novembre 2023, l'association U._____ (ci-après : l'appelante) a formé appel contre l'ordonnance précitée et conclu implicitement à l'annulation de la décision attaquée. L'appelante a produit plusieurs pièces à l'appui de son écriture.

Une réponse n'a pas été requise de l'intimée à l'appel.

Le 24 novembre 2023, la locataire a produit deux pièces.

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

1. U._____, dont la directrice est F._____, est une association qui fournit des prestations pour les enfants, pendant et en dehors des vacances scolaires.

Cette association occupe deux salles de classes (n^{os} 16 et 17) depuis 2019, situées dans l'immeuble appartenant à la société L._____ (ci-après : l'intimée), représentée par la B._____, et sis au chemin [...], à [...] Lausanne, en particulier en vertu de contrats de bail à loyer signés le 16 juillet 2020.

2.

2.1 En vertu d'un contrat de bail prenant effet au 1^{er} septembre 2020, l'intimée a remis en location la salle de classe n° 16 à l'appelante, les parties étant convenues d'une durée déterminée échéant au plus tard à la date de réception, par l'intimée, du permis de construire définitif et exécutoire délivré par la commune de Lausanne, lié au projet de rénovation de l'immeuble. Le loyer mensuel brut était de 1'150 fr., soit un loyer net de 1'060 fr. et un acompte de charges (chauffage, eau chaude et frais accessoires) de 90 fr. par mois.

Par notification de hausse de loyer sur formule officielle du 22 juin 2022, le loyer mensuel net a été augmenté à 1'074 fr., auquel s'ajoutait 90 fr. d'acompte de charges (chauffage, eau chaude et frais accessoires), soit un loyer brut de 1'164 fr. par mois, à verser dès le 1^{er} août 2022.

2.2 En vertu d'un contrat de bail prenant effet au 1^{er} septembre 2020, l'intimée a remis en location la salle de classe n° 17 à l'appelante, les parties étant convenues également d'une durée

déterminée échéant au plus tard à la date de réception, par l'intimée, du permis de construire susmentionné. Le loyer mensuel brut était de 1'030 fr., soit un loyer net de 950 fr. et un acompte de charges (chauffage, eau chaude et frais accessoires) de 80 fr. par mois, à verser dès le 1^{er} août 2022.

Par notification de hausse de loyer sur formule officielle du 22 juin 2022, le loyer mensuel net a été augmenté à 963 fr., auquel s'ajoutait 80 fr. d'acompte de charges (chauffage, eau chaude et frais accessoires), soit un loyer brut de 1'043 fr. par mois.

2.3 Au chiffre 4.3 de chaque contrat précité, le loyer était payable d'avance par versements mensuels, au plus tard le premier de chaque mois.

3. Par courrier recommandé du 19 janvier 2023, l'intimée a mis en demeure l'appelante de lui verser, dans un délai de trente jours, les montants de 1'043 fr. et de 1'164 fr. à titre de loyers échus pour le mois janvier 2023. La mise en demeure précisait que faute de paiement dans le délai, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. L'appelante a réceptionné le pli le 27 janvier 2023.

Par formule officielle du 28 février 2023, adressée par recommandé à la locataire, l'intimée lui a signifié la résiliation du contrat de bail pour le 30 avril 2023, en raison du défaut de paiement à la suite de la mise en demeure du 19 janvier 2023. Le pli a été retourné le 13 mars 2023.

Par formule officielle du 28 février 2023, adressée par recommandé à l'appelante, l'intimée lui a signifié la résiliation du contrat de bail pour le 30 avril 2023, en raison du défaut de paiement à la suite de la mise en demeure du 19 janvier 2023. Le pli a été retourné le 29 mars 2023.

4. Par requête en cas clair reçue par la juge de paix le 11 août 2023, l'intimée a requis l'expulsion de l'appelante des deux salles de classes n^{os} 16 et 17, situées dans l'immeuble sis au chemin [...], à [...] Lausanne.

La citation à comparaître devant la juge de paix notifiée par recommandé le 26 septembre 2023 à l'appelante ayant été retournée avec la mention « non réclamé », elle lui a été renvoyée par courrier A, le 23 octobre 2023.

Le 1^{er} novembre 2023, une audience d'expulsion a été tenue devant la juge de paix en présence de l'intimée et par défaut de l'appelante.

Le 15 novembre 2023, l'ordonnance d'expulsion querellée a été remise en mains propres de F. _____, directrice de l'appelante.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est 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 (art. 311 al. 1 CPC), soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 septembre 1979 ; BLV 173.01]).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235). Si la résiliation des

rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée ; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire selon l'art. 271a al. 1 let. e CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : droit des obligations] ; RS 220), la valeur correspondra en principe au montant du loyer pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en protection des cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC)

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse est clairement supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte. L'acte, écrit et motivé, de l'appelante qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), a en outre été déposé dans le délai prescrit. Dès lors, l'appel est recevable.

2.

2.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits (ou faux ou pseudo-nova ; unechte Noven) ne sont recevables qu'à deux conditions : (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours (art. 257 d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 et les réf. citées ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2). Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens

d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut aussi bien en procédure ordinaire (art. 219 ss, art. 229 al. 1 et art. 317 al. 1 CPC), qu'en procédure simplifiée, même si elle est soumise à la maxime inquisitoire sociale (art. 243 al. 2 let. c, art. 247 al. 2 let. a et art. 229 al. 3 CPC, cette dernière disposition n'étant pas applicable en appel ; cf. ATF 138 III 625 consid. 2.2) ou qu'en procédure sommaire de protection dans les cas clairs soumise à la maxime des débats (ATF 142 III 462 consid. 4.3). Tel est le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation. Le fait que ces moyens de défense reposent sur des faits notoires ne dispense pas le locataire qui est assisté d'un avocat de les invoquer devant le premier juge (TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2). En ce qui concerne les vrais nova (echte Noven), le Tribunal fédéral a jugé que le requérant qui a succombé en première instance et a vu sa requête déclarée irrecevable ne peut pas produire en appel des pièces nouvelles, même s'il ne lui était pas possible de les produire devant le premier juge. Il lui est en revanche loisible d'introduire une nouvelle fois sa requête en cas clairs devant le premier juge (TF 4A 470/2022 précité consid. 4.1 ; TF 4A 420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5). Cette interdiction ne saurait concerner la partie requise, qui n'a pas introduit la requête d'expulsion. L'art. 317 al. 1 CPC s'applique donc pleinement au locataire qui a été attiré en première instance, par la requête en cas clairs de la bailleuse (TF 4A_470/2022 précité consid. 4.1 ; CACI 25 septembre 2023/388).

2.2

2.2.1 L'appelante produit en l'espèce cinq pièces en annexe à son appel, soit une attestation postale du 27 octobre 2023 relative à l'ouverture d'une case postale, des échanges de courriels intitulés « Preuves de paiements loyers/bail à loyer [...] / Renonciation expulsion, un document intitulé « Programme d'hiver 2023-2024 », un document intitulé « Programme printemps » et un ensemble de courriels de soutien, datés des mois de juin et juillet 2023.

L'appelante était en possession de ces pièces avant l'audience tenue devant la juge de paix le 1^{er} novembre 2023. Elle pouvait dès lors les produire en première instance et n'expose pas en avoir été empêchée. Ces pièces sont donc irrecevables.

2.2.2 Le 24 novembre 2023, l'appelante a encore produit deux pièces, soit un courrier de l'intimée fixant l'état des lieux et sa réponse. Ces pièces sont postérieures à l'ordonnance attaquée si bien qu'elles sont recevables.

3. 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

4.

4.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3 ; CACI 26 mars 2021/145 consid. 3.2.1).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les

faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance (Glaubhaftmachen) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziert und schlüssig), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable.

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale (cf. toutefois TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les réf. citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce.

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

La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement imparti au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore

accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1).

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 légale, 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 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. citées). Si, en revanche, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019 [ci-après : *Bail*], n. 2.3.5 p. 879).

Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; ATF 119 II 147 consid. 2, JdT 1994 1 205 ; Lachat et al., *Bail*, n. 2.2.4 p. 875 et les réf. citées ; Wessner, *Droit du bail à loyer et à ferme*, Commentaire pratique, 2^e éd., Bâle 2017, n. 21 ad art. 257d CO et les réf. citées).

Il incombe à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée de prouver cette exécution, notamment par paiement (ATF 130 III 321 consid. 3.1 ; ATF 128 III 271 consid. 2a/aa, JdT 2003 1 606 ; TF 4A_41/2011 du 27 avril 2011 consid. 2.1.1 ; CACI 4 août 2022/396).

4.3 La jurisprudence admet toutefois que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO puisse, à titre très exceptionnel, être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO et être partant annulable. La notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (ATF 140 III 591 consid. 1 ; TF 4A_550/2020

du 29 avril 2021 consid. 8.2 et les réf. citées). L'annulation du congé doit rester une *ultima ratio* dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; Lachat et al., Bail, n. 2.3.6 note de bas de page n. 109 p. 881, qui indique que « de fait, les situations où le congé n'est pas inefficace mais annulable sont "très rares" »). L'annulation entre en considération notamment lorsque le bailleur réclame au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'est pas certain du montant effectivement dû et invite son locataire à vérifier le montant réclamé ; il contrevient aux règles de la bonne foi s'il maintient cette menace après avoir réduit sensiblement ses prétentions à la suite d'une contestation du locataire relative au montant réclamé (ATF 120 II 31 consid. 4b ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1) ; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps ; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et les réf. citées ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2 ; TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 ; TF 4A_571/2018 du 14 janvier 2019 consid. 9).

5. L'appelante évoque dans un premiers temps des difficultés liées à l'acheminement de son courrier. Elle n'évoque cependant pas dans quelle mesure celles-ci auraient eu un impact sur sa capacité à s'acquitter des loyers pour les locaux litigieux, respectivement l'arriéré objet de l'avis comminatoire, si bien que l'éventuel grief lié à ces difficultés ne peut qu'être écarté, pour autant qu'il réponde aux exigences de motivation.

6. Dans son appel, l'appelante expose avoir toujours honoré ses loyers. Elle n'indique, ni ne démontre, cependant avoir acquitté la somme de 2'207 fr. requise par avis comminatoire du 19 janvier 2023 dans le

délai de 30 jours fixé par l'art. 257d CO, si bien que l'argument ne saurait être accueilli.

7. Enfin, l'appelante évoque ses activités et s'engage à régulariser sa situation financière sans que l'on perçoive un grief recevable au sein des explications fournies.

8. En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de la procédure de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

8.1 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 1 et 3 ainsi que 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

8.2 Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et du fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

8.3 L'intimée n'ayant pas été interpellée, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.

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

I. L'appel est rejeté.

II. L'ordonnance est confirmée.

III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à l'association U._____ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis chemin [...] à [...] Lausanne.

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

V. Il n'est pas alloué de dépens.

VI. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt est notifié en expédition complète à :

- U._____, représentée par Mme F._____, et
- L._____, représentée par la B._____,

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

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 :