

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 août 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Cherpillod et M. Segura, juges
Greffière : Mme Lapeyre

Art. 257d CO ; art. 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **X.**_____, à [...], contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 27 mai 2024 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant l'appelante d'avec **P.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 27 mai 2024, adressée le 30 mai 2024 aux parties, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : la juge de paix) a ordonné à X._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 28 juin 2024, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé, sous la responsabilité de la juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de la partie 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 présente décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 780 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de P._____ (IV), a mis ces frais judiciaires à la charge de X._____ (V), a dit qu'en conséquence, X._____ rembourserait à P._____ son avance de frais judiciaires à concurrence de 780 fr. et lui verserait la somme de 600 fr. à titre de dépens (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

L'ordonnance mentionne comme voie de droit le recours au sens des art. 319 ss CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

En droit, la juge de paix, statuant en procédure sommaire conformément à l'art. 257 CPC sur la requête d'expulsion déposée le 6 mars 2024 par le bailleur P._____, a considéré que la locataire X._____ n'avait pas établi avoir payé à temps les loyers de son appartement et de son garage double en souffrance pour le mois d'octobre 2023. Elle a également retenu que l'avis comminatoire et la résiliation de bail avaient été valablement notifiés à la locataire, bien que celle-ci n'ait pas retiré les courriers recommandés. Partant, la résiliation du bail, adressée le 16 janvier 2024 pour le 29 février 2024 par le bailleur était valable et l'expulsion de la locataire devait être ordonnée.

B. **a)** Par acte du 10 juin 2024, X. _____ (ci-après : l'appelante) a formé appel contre l'ordonnance précitée et a conclu, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête en protection du cas clair datée du 5 mars 2024 et déposée le 6 mars 2024 à son encontre par P. _____ (ci-après : l'intimé) soit déclarée irrecevable. A l'appui de son appel, elle a produit la copie de l'ordonnance querellée.

A titre préalable, elle a requis l'octroi de l'effet suspensif à l'appel.

Le 12 juin 2024, le Juge délégué de la Cour d'appel civile a déclaré sans objet la requête de l'appelante tendant à l'octroi de l'effet suspensif, l'appel ayant effet suspensif *ex lege* selon l'art. 315 al. 1 CPC.

Le 1^{er} juillet 2024, l'appelante a versé l'avance de frais de la procédure d'appel par 200 francs.

b) Au pied de sa réponse du 11 juillet 2024, l'intimé a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

c) Par avis du 24 juillet 2024, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

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

1. **a)** Par contrat de bail du 21 septembre 2018, l'intimé, en qualité de bailleur, représenté par la gérance R. _____, a remis à bail à l'appelante et à Z. _____, en qualité de locataires, avec effet au 15 octobre 2018, un garage double sis [...], pour un loyer mensuel payable d'avance de 300 francs.

b) Par contrat de bail du 29 août 2022, l'intimé, par l'intermédiaire de la gérance S._____, a remis à bail à l'appelante, avec effet au 1^{er} juillet 2022, un appartement de 4,5 pièces sis [...], pour un loyer mensuel payable d'avance de 3'850 fr., acompte de charges par 250 fr. inclus.

2. Les 7 septembre et 19 octobre 2023, l'appelante a effectué un virement de 4'150 fr. en faveur de S._____.

3. a) Par courrier recommandé du 20 octobre 2023, l'intimé, par la gérance S._____, a imparti à la locataire X._____ un délai de trente jours pour s'acquitter du montant de 4'150 fr. - correspondant aux loyers de l'appartement et du garage dus pour le mois d'octobre 2023 - en indiquant qu'à défaut, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220).

Le 23 octobre 2023, l'appelante a reçu un avis de retrait. A l'échéance du délai de garde, soit le 31 octobre 2023, le pli adressé à l'appelante a été retourné à l'expéditeur avec la mention « non réclamé ».

b) Le 11 décembre 2023, l'intimé, par S._____, a adressé une facture de 3'250 fr. à l'appelante relative au « [s]olde du loyer de décembre 2023 ».

c) Par deux formules officielles du 16 janvier 2024, adressées sous plis recommandés séparés du même jour, l'intimé, agissant par son conseil, a signifié à l'appelante la résiliation des deux contrats de bail les liant, avec effet au 29 février 2024, pour défaut de paiement du loyer.

Le 17 janvier 2024, l'appelante a reçu deux avis de retrait. A l'échéance du délai de garde, soit le 25 janvier 2024, les plis adressés à l'appelante ont été retournés à l'expéditeur avec la mention « non réclamé ».

4. L'intimé a saisi la juge de paix d'une requête en protection du cas clair datée du 5 mars 2024 et déposée le 6 mars 2024. Il a conclu, en substance et avec suite de frais et dépens, à l'expulsion de l'appelante des locaux.

5. La juge de paix a tenu audience le 27 mai 2024 en présence des représentants professionnels des parties. Le conseil de l'appelante a déposé des déterminations en tête desquelles il a conclu à l'irrecevabilité de la requête en protection du cas clair.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert, dans les affaires patrimoniales, contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). En cas de litige portant sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection des cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par l'appel à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois ; lorsque la validité de la résiliation est contestée, 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. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235).

En procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clairs (art. 248 let. b CPC), l'acte doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC) auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

1.2 En l'espèce, la validité de la résiliation est contestée et les loyers mensuels de l'appartement et du garage s'élèvent à 4'150 fr. (3'850 fr. + 300 fr.), de sorte que la valeur litigieuse, correspondant à trois ans de loyers, est de 149'400 fr. (4'150 fr. x 3 ans). Ainsi, malgré l'indication figurant au pied de l'ordonnance attaquée, seule la voie de l'appel - et non pas celle du recours - est ouverte, ce que souligne à juste titre l'appelante. Déposé en temps utile contre une décision finale de première instance par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel, écrit et motivé, 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. Elle peut revoir librement l'appréciation 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).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

3.

3.1 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 remplie (al. 3 ; TF 5A_835/2023 du 20 février 2024 consid. 4.1 et les réf. citées ; parmi d'autres : CACI 19 octobre 2023/426 consid. 3.1).

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 des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2, SJ 2015 I 200 ; TF 4A_305/2024 du 11 juin 2024 consid. 4.1).

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 du cas d'espèce (ATF 144 III 462 précité consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 précité consid. 3.2 ; TF 4A_305/2024 précité consid. 4.1).

3.2 L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose toutefois que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 précité consid. 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine* ; TF 376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1).

3.3 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, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1 *in fine*). 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 impartie 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'al. 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, JdT 2002 I 221, SJ 2002 I 33), 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, 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 I 205 ; Lachat et al., *op. cit.*, 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, JdT 2005 I 618, SJ 2005 I 514 ; TF 4A_41/2011 du 27 avril 2011 consid. 2.1.1 ; cf. également TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.4).

4.

4.1 Dans un grief qu'il convient de traiter en premier, l'appelante fait valoir qu'elle s'est acquittée d'un loyer, soit 4'150 fr., valeur au 7 septembre 2023, et d'un montant identique, valeur au 19 octobre 2023. Elle estime que ces montants sont relatifs aux loyers des mois de septembre et octobre 2023. L'intimé indique que ces montants ont été attribués aux mois d'août et septembre 2023, si bien que le loyer d'octobre 2023, objet de l'avis comminatoire du 20 octobre 2023, n'aurait pas été payé.

4.2 Il n'est pas contesté que l'avis comminatoire précité porte bien sur l'absence de paiement du loyer du mois d'octobre 2023. La réception des deux montants dont se prévaut l'appelante n'est pas plus contestée. Il ne ressort cependant pas du procès-verbal de l'audience du 27 mai 2024, ni de la requête en protection du cas clair du 5 mars 2024, que l'intimé aurait bien indiqué que les montants reçus en septembre et octobre 2023 correspondaient aux loyers d'août et septembre 2023. Surtout, aucune pièce au dossier ne permet d'établir l'état des retards de loyer de l'appelante au moment de ces versements, et en conséquence, si le bailleur était en effet en mesure de les imputer sur des loyers antérieurs dus. Or, à défaut, il convient d'admettre que les versements ont eu lieu pour le mois en cours, comme le fait valoir l'appelante. Ainsi, les loyers du mois d'octobre 2023 paraissent avoir été acquittés à hauteur de 4'150 fr., valeur au 19 octobre 2023, soit avant l'envoi de l'avis comminatoire du 20 octobre 2023.

Il en résulte que la situation ne saurait être qualifiée de claire au regard de l'art. 257 CPC. Pour ce seul motif, l'appel doit être admis dans son ensemble.

5. Au vu de l'admission de l'appel, il n'y a pas lieu d'examiner les autres griefs formés par l'appelante.

6.

6.1 En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance annulée. Il est statué à nouveau en ce sens que la requête d'expulsion du 5 mars 2024 doit être déclarée irrecevable.

6.2 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. L'appelante obtenant entièrement gain de cause, les frais judiciaires de première instance,

d'ores et déjà arrêtés à 780 fr., seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celui-ci versera en outre à l'appelante la somme de 600 fr. (art. 3 al. 2 et 11 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de première instance.

Pour ces mêmes motifs, 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]), seront mis à la charge de l'intimé (art. 106 al. 1 CPC). Celui-ci versera ainsi à l'appelante la somme de 200 fr. à titre de restitution de l'avance de frais qu'elle a fournie (art. 111 al. 2 CPC). L'intimé versera en outre à l'appelante la somme de 500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 al. 2 et 12 TDC).

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

- I. L'appel est admis.
- II. L'ordonnance est annulée et il est statué à nouveau comme suit :
 - I. La requête d'expulsion du 5 mars 2024 est irrecevable.
 - II. Les frais judiciaires, arrêtés à 780 fr. (sept cent huitante francs), sont mis à la charge du requérant P._____.
 - III. Le requérant P._____ versera la somme de 600 fr. (six cents francs) à l'intimée X._____ à titre de dépens.
 - IV. Toute autre ou plus ample conclusion est rejetée.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'intimé P._____.

IV. L'intimé P._____ versera à l'appelante X._____ la somme de 700 fr. (sept cents francs) à titre de restitution de son avance de frais judiciaires et de dépens de deuxième instance.

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 :

- M. Jean-Luc Veuthey (pour X._____),
- Mme Laura Jaatinen (pour P._____),

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

- Madame 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 :