

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 21 janvier 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mmes Courbat et Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Scheinin-Carlsson

Art. 257d CO et 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **J.**_____ **SA**, à [...],
requérante, contre la décision rendue le 2 octobre 2024 par la Juge de paix
du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec
H._____ et **V.**_____, tous deux à [...], intimés, la Cour d'appel civile du
Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 2 octobre 2024, dont les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 15 octobre 2024, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou la première juge) a déclaré irrecevable la requête d'expulsion en cas clair formée le 9 août 2024 par J._____ SA à l'encontre de H._____ (née [...]) (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 600 fr., à la charge de la partie requérante (II et III) et a dit qu'il n'y avait pas lieu à l'allocation de dépens (IV).

En droit, la première juge a considéré qu'au vu du paiement d'avance de certains montants à titre de loyer par H._____ et V._____, leur affectation à l'extinction de la dette mensuelle du loyer de février 2024 était litigieuse, question qui ne paraissait pas susceptible d'être immédiatement prouvée, de sorte que les conditions du cas clair faisaient défaut. Elle a par conséquent déclaré la requête d'expulsion irrecevable.

B. Par acte du 28 octobre 2024, J._____ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre cette décision, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme, en ce sens que sa requête d'expulsion en cas clair soit recevable, qu'il soit constaté que le bail portant sur l'appartement de 4.5 pièces au rez-de-chaussée et une place de parc extérieure n° 1, tous deux sis [...] à [...], avait été valablement résilié pour le 31 mai 2024, qu'ordre soit donné à H._____ et V._____ de libérer les locaux précités dans le délai que la justice dirait et qu'à défaut d'exécution dans le délai imparti, le recours à la force publique puisse être requis. Subsidiairement, l'appelante a conclu au renvoi de la cause à la première juge pour nouvelle instruction.

Invités à se déterminer sur l'appel, H._____ et V._____ (ci-après : les intimés) n'ont pas procédé.

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

1. L'appelante est une société anonyme inscrite au registre du commerce du canton de [...] depuis le [...] 2017, qui a notamment pour but la gestion d'actifs immobiliers.

2. a) Le 24 avril 2018, la société D. _____ SA, en qualité de bailleuse, et les intimés, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer, avec effet au 1^{er} mai 2018, portant sur un appartement de 4.5 pièces (n° 4), pour un loyer de 2'550 fr. par mois, acompte de charge par 245 fr. inclus, ainsi qu'une place de parc extérieure (n° 1), pour un loyer de 120 fr. par mois, tous deux sis [...], à [...]. Conclu pour une durée de quatorze mois, ce bail était reconductible tacitement pour douze mois. Le loyer était payable par mois d'avance, conformément aux art. 3 et 7 RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud).

b) L'appelante a acquis la propriété des locaux précités le 27 septembre 2022.

3. Par notification du 6 décembre 2023, le montant du loyer a été porté à 2'868 fr. par mois au total, dont 245 fr. d'acompte de frais accessoires, avec effet au 1^{er} juillet 2024.

4. Par lettre recommandée de sa gérance du 13 mars 2024, adressée séparément à chaque intimé, l'appelante leur a imparti un délai de trente jours afin qu'ils s'acquittent d'un montant de 2'670 fr., correspondant au loyer échu au 1^{er} mars 2024, en indiquant qu'à défaut de paiement, le bail serait résilié à la fin d'un mois conformément à l'art. 257d CO, moyennant un préavis de trente jours.

5. Par formules officielles du 25 avril 2024, adressées sous plis recommandés à chaque locataire, l'appelante leur a signifié la résiliation

du contrat de bail avec effet au 31 mai 2024, pour défaut de paiement ensuite de la mise en demeure du 13 mars 2024.

6. a) Le 9 août 2024, l'appelante a saisi la juge de paix d'une requête en cas clair tendant, en substance et avec suite de frais et dépens, à l'expulsion des intimés de l'appartement sis [...] à [...].

b) Une audience d'expulsion s'est tenue le 2 octobre 2024 en présence des parties. A cette occasion, l'intimé V._____ a déclaré que les loyers avaient été payés en avance pour une année, soit jusqu'au 30 septembre 2024. L'agent d'affaires breveté Pascal Stouder, représentant de l'appelante, a quant à lui déclaré que les versements opérés les 7 et 11 septembre 2023 par les intimés avaient été affectés au règlement de loyers impayés antérieurs.

A l'audience précitée, l'appelante a produit un « extrait de compte débiteurs » portant sur la période du 1^{er} février 2023 au 1^{er} juillet 2024, daté du 11 juillet 2024, selon lequel les intimés avaient procédé au versement d'un montant de 16'020 fr. le 7 septembre 2023, puis de 13'350 fr. le 11 septembre 2023. Il ressort de ce document que le montant dû par les intimés à titre de loyer s'élevait à 2'670 fr. au 1^{er} février 2024 et à 5'340 fr. au 1^{er} mars 2024.

En droit :

1.

1.1

1.1.1 L'appel est ouvert, dans les affaires patrimoniales, contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

En procédure de protection des cas clairs, lorsque le litige porte uniquement sur la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond au retard dans la restitution de l'objet loué causé par le recours à la procédure sommaire d'expulsion, 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). Lorsque la validité de la résiliation est également contestée, la valeur litigieuse est égale 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 précité consid. 1.2.2.3).

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]).

1.1.2 En l'espèce, la décision attaquée déclare irrecevable la requête d'expulsion déposée par l'appelante à l'encontre des intimés, dont le loyer mensuel s'élève à 2'868 francs. La valeur litigieuse est dès lors largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Pour le surplus, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance. L'appel est dès lors recevable à cet égard.

2.

2.1 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).

Si un point est critiqué et motivé et que la Cour d'appel peut donc entrer en matière, elle est ensuite libre dans l'application du droit (art. 57 CPC), n'étant liée ni par la motivation du tribunal de première instance, ni par celle de l'appelant. Si elle ne peut pas approuver le raisonnement du tribunal de première instance sur le point litigieux, elle doit procéder à une substitution de motifs, qu'il lui incombe de motiver (ATF 144 III 462 consid. 3.2.2 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2 ; cf. parmi d'autres CACI 24 juin 2024/285 consid. 3.1). L'art. 29a Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) n'interdit pas une telle substitution de motifs (TF 4A_278/2020 du 9 juillet 2020 consid. 2.3.3, RSPC 2020 p. 510).

2.2 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit comporter une motivation. Cette motivation doit être précise. L'appelant doit tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne suffit pas que l'appelant renvoie simplement à ses arguments exposés devant le premier juge, ou qu'il critique la décision attaquée de manière générale. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant les doigts sur les failles de son raisonnement. Pour satisfaire à cette exigence, la motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_461/2023 du 27 mars 2024 consid. 4.1). Ces exigences ne sauraient constituer une atteinte au droit d'être entendu ou au principe de l'interdiction du formalisme excessif (TF 5A_524/2023 du 14 décembre 2023 consid. 3.3.2).

3. L'appelante soutient, à l'appui de son argumentation, que les poursuites notifiées aux intimés seraient libres d'opposition et que des continuations de poursuite auraient été déposées à cet effet (appel, p. 3). Ces faits ne ressortent pas de la décision entreprise. Faute de les

accompagner d'un grief d'omission inexacte des faits et de référence à des preuves les établissant (cf. art. 311 al. 1 CPC), ils sont irrecevables.

4.

4.1 L'appelante fait grief à la première juge d'avoir considéré que l'on ne se trouvait pas en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

4.2

4.2.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2).

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, 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. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur

soulève 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). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections ; des allégations sans consistance et dénuées de tout fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide (TF 5A_645/2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.2, *in* RSPC 2012 p. 122 ; CREC 9 décembre 2016/492 ; Colombini, *in* JdT 2012 III 37 n. 63 et les réf. citées).

Secondement, 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). 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 un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2).

4.2.2

4.2.2.1 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

4.2.2.2 La réglementation de droit matériel mise en place par l'art. 257d CO signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer et les frais accessoires en retard (TF 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.1 ; sur la notification

de l'avis comminatoire et de la résiliation, cf. TF 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1). La rigueur de la sanction prévue par cette réglementation présuppose, en particulier, que l'avis comminatoire soit suffisamment clair et précis. Selon la jurisprudence, l'avis comminatoire doit indiquer le montant arriéré à payer dans le délai de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître clairement quelles dettes il doit payer pour éviter un congé. Le montant de l'arriéré doit être déterminé (par une indication chiffrée) ou, tout au moins, déterminable (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1 ; TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2). Ainsi, lorsque l'avis comminatoire désigne précisément les mois de loyers impayés, le montant de l'arriéré est déterminable (TF 4A_436/2018 précité consid. 4.1 ; TF 4A_306/2015 précité consid. 2). Si les mois de loyers impayés ne sont pas mentionnés et que le montant de l'arriéré indiqué est sans rapport avec la somme effectivement en souffrance, l'avis comminatoire ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision permettant au locataire de reconnaître de combien de mois de loyers il doit s'acquitter dans le délai comminatoire (TF 4A_436/2018 précité consid. 4.1 ; TF 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 *in fine*).

4.2.3 Aux termes de l'art. 86 CO, le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit de déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter (al. 1). Faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose immédiatement (al. 2).

En vertu de l'art. 87 CO, lorsqu'il n'existe pas de déclaration valable, ou que la quittance ne porte aucune imputation, le paiement s'impute sur la dette exigible ; si plusieurs dettes sont exigibles, sur celle qui a donné lieu aux premières poursuites contre le débiteur ; s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première (al. 1).

4.3

4.3.1 Il ressort de la décision attaquée que la première juge a retenu, après avoir entendu l'appelante et l'intimé V._____, que celui-ci

avait allégué que les loyers avaient été payés en avance pour une année, soit jusqu'au 30 septembre 2024, de sorte que le loyer objet de la procédure, soit celui du mois de février 2024, avait été payé d'avance, tandis que le représentant de la bailleuse, l'agent d'affaires breveté Pascal Stouder, avait affirmé que les versements des 7 et 11 septembre 2023, selon le compte débiteurs produit séance tenante, avaient été affectés au règlement de loyers impayés antérieurs. La première juge a considéré que la question de l'affectation desdits montants était litigieuse et non susceptible d'être immédiatement prouvée.

4.3.2 A l'encontre des considérations précitées, l'appelante se limite en substance à opposer que la situation serait « *tout à fait claire* » et qu'il serait « *indéniable que les montants réclamés sont dus* ». De telles critiques, toutes générales, ne paraissent pas satisfaire aux exigences de motivation découlant de l'art. 311 al. 1 CPC. La question de la recevabilité du grief soulevé par l'appelante peut toutefois demeurer indécise au vu de ce qui suit.

Il y a lieu de considérer que l'extrait de compte débiteurs produit par l'appelante à l'audience d'expulsion rend vraisemblable que les loyers étaient payés, pour partie du moins, par plusieurs mois d'avance par les intimés, ce qui corrobore les déclarations de l'intimé V. _____ à dite audience. Est litigieuse la question de savoir sur quels loyers doivent être imputés les montants payés par les intimés durant le mois de septembre 2023, par 29'370 fr. au total, ce qui correspond en l'occurrence à onze mois de loyer (2'670 fr. x 11).

En l'absence de déclaration des intimés lors des paiements opérés et de désignation de l'appelante dans d'éventuelles quittances, il convient, conformément à l'art. 87 al. 1 CO, d'imputer le paiement sur la dette échue la première.

Il ressort de l'extrait de compte débiteurs que le versement de 16'020 fr., intervenu le 7 septembre 2023, a été affecté au règlement des loyers échus au 1^{er} septembre 2023, par 18'810 fr., un solde de 2'790 fr.

restant dû par les locataires au 7 septembre 2023. Le versement du 11 septembre 2023, par 13'350 fr., a permis de régler le solde précité de 2'790 fr. et a été affecté pour le surplus au règlement des loyers des mois d'octobre 2023 à janvier 2024. Le solde de 120 fr., restant dû par les locataires au 1^{er} janvier 2024, a été réglé le 1^{er} février 2024. Les intimés n'ont plus procédé au paiement de leur loyer à compter du mois de février 2024, à teneur de l'extrait précité.

Si l'on peut ainsi constater, contrairement à ce qui a été retenu dans la décision entreprise, que les versements effectués en septembre 2023 par les locataires, n'ont pas permis de couvrir le loyer du mois de février 2024, ni *a fortiori* les loyers subséquents, cela ne saurait cependant conduire à une admission de l'appel, pour les raisons exposées ci-après.

En effet, il n'est pas certain que le loyer en souffrance, objet de la mise en demeure du 13 mars 2024, soit celui du mois de mars 2024, tel que le soutient l'appelante dans son acte d'appel. L'avis comminatoire précité fait état du loyer échu au « 01.03.2024 ». Or, le montant figurant sur ledit avis, à savoir 2'670 fr., ne correspond pas au solde dû à la bailleuse à cette même date, tel qu'il ressort de l'extrait de compte débiteurs, soit 5'340 francs. De plus, la décision entreprise fait référence aux déclarations du représentant de l'appelante à l'audience en lien avec le loyer en souffrance comme étant celui de février 2024. La requête d'expulsion ne contient au demeurant aucune précision à cet égard, si ce n'est le fait que les notifications de résiliation du bail porteraient sur plus d'un loyer arriéré (all. 8 : « *leurs loyers arriérés* »), alors que l'avis comminatoire ne porte que sur un mois de loyer.

En outre, à la lecture de l'extrait de compte débiteurs produit par l'appelante, on observe qu'en dépit du terme de paiement prévu dans le contrat de bail, le loyer n'était en pratique jamais payé par mois d'avance par les locataires, ce dont la bailleuse semble s'être accommodée durant une relativement longue période. A tout le moins dès la fin de l'année 2022, force est en effet de constater que les parties avaient tacitement adopté des modalités de paiement des loyers selon

lesquelles les versements intervenaient largement au-delà de la fin du mois pour lequel ils étaient dus. L'appelante semblait tolérer jusqu'à sept mois de retard dans le paiement du loyer, tel qu'en atteste le solde débiteur au 1^{er} septembre 2023, de 18'810 francs. Il s'ensuit que l'échéance des loyers dus par les intimés était peu claire. Dans ces circonstances, le congé notifié par l'appelante, motivé par le défaut de paiement d'un seul mois de loyer, semble consacrer une attitude contraire à la bonne foi (art. 2 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]) de la part de la bailleuse. Celle-ci ne démontre pas qu'elle aurait à un moment donné attiré l'attention des intimés sur le fait qu'elle exigerait désormais que le loyer soit systématiquement réglé par mois d'avance, contrairement à ce qui avait été toléré, voire tacitement convenu, jusqu'alors.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, c'est à bon droit que la requête d'expulsion a été déclarée irrecevable par la première juge, l'état de fait ne présentant pas les caractéristiques d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et la décision confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 1 et 3, 69 al. 1 et 70 al. 4 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).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas procédé.

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

- I. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II. La décision est confirmée.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante J._____ SA.
- IV. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 27 janvier 2025, est notifié en expédition complète à :

- M. Pascal Stouder, aab (pour J._____ SA),
- Mme H._____ (personnellement),
- M. V._____ (personnellement),

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 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 :