

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 22 juillet 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Winzap et Mme Bendani
Greffier : M. Corpataux

Art. 257 d CO, 138, 141 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **E.**_____, à Paudex, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 30 mai 2011 par le Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant l'appelant d'avec **W.**_____, à Lausanne, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 30 mai 2011, expédiée aux parties pour notification le lendemain, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a ordonné à E. _____ de quitter et rendre libres, pour le 8 juillet 2011 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Paudex (appartement d'une pièce ainsi qu'une cave) (I), arrêté à 250 fr. les frais judiciaires et compensé ceux-ci avec l'avance de frais effectuée par la bailleuse (II), mis les frais à la charge du locataire (III) et dit qu'en conséquence E. _____ remboursera à W. _____ son avance de frais à concurrence de 250 fr., sans allocation de dépens pour le surplus.

En droit, le premier juge a retenu qu'E. _____ n'avait pas payé ses arriérés de loyer dans le délai qui lui avait été fixé par courrier de W. _____, lequel renfermait la sommation qu'à défaut de paiement dans dit délai le bail serait résilié, et a considéré que le congé était valable, de sorte que l'expulsion devait être prononcée.

B. Par courrier du 7 juin 2011, E. _____ a fait appel de cette ordonnance, concluant à ce qu'un accord pour régulariser sa situation soit accepté, afin qu'il puisse garder son logement. Implicitement, l'appelant requiert ainsi qu'il soit renoncé à l'expulsion.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

Les parties ont conclu, le 7 août 2007, un contrat de bail à loyer, portant sur un appartement d'une pièce au deuxième étage d'un immeuble sis [...], à Paudex, pour une durée initiale d'une année, renouvelable ensuite aux mêmes conditions de six mois en six mois, sauf

avis de résiliation. Le loyer mensuel a été fixé à 760 fr., y compris 60 fr. d'acompte pour les frais accessoires.

Les loyers des mois d'octobre et de novembre 2010 n'ayant pas été acquittés, une sommation, datée du 15 novembre 2011, a été adressée par la bailleresse au locataire, lui impartissant un délai de trente jours pour s'acquitter des arriérés de loyer et l'informant, qu'à défaut, le bail serait résilié selon la procédure légale.

Le locataire a été avisé le 16 novembre 2011, dans sa case postale, du fait qu'il devait retirer un courrier recommandé, en l'occurrence la sommation de la bailleresse. Le courrier n'a pas été réclamé dans le délai de garde de sept jours, de sorte qu'il a été retourné à l'expéditrice le 24 novembre 2011.

Le contrat de bail à loyer a été résilié par la bailleresse pour le 28 février 2011, sur la base de l'art. 257d CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220). La résiliation, datée du 17 janvier 2011, a été expédiée au locataire le même jour. Avisé le lendemain qu'il devait retirer un courrier recommandé, en l'espèce la résiliation du bail, le locataire ne l'a pas réclamé. Au terme du délai de garde, le courrier a été retourné à l'expéditrice.

La résiliation n'a pas été contestée par le locataire dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO.

La bailleresse a requis le 4 mars 2011 du Juge de paix du district de Lavaux-Oron qu'ordre soit donné à son locataire E. _____ de restituer, soit rendre libre de tout objet et de tout occupant, les locaux sis [...], à Paudex, ceci avec suite de frais et dépens, la bailleresse alléguant notamment que les loyers en souffrance demeuraient encore impayés.

Une audience a eu lieu le 12 mai 2011 devant le juge de paix. Le locataire y a été cité tout d'abord par recommandé, mais le pli est revenu comme non réclamé à l'échéance du délai de garde. Une notification par voie d'huissier n'a pas abouti le 2 mai 2011. Le locataire a

enfin été cité par voie édictale. Il ne s'est pas présenté à l'audience du 12 mai 2011.

En droit :

1. a) L'ordonnance entreprise a été rendue le 30 mai 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

b) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il y a lieu de se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral, l'appel étant ouvert, s'agissant d'affaires patrimoniales, pour autant que cette valeur soit supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En l'occurrence, 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. 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 (JT 2011 III 83 ; cf. TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1 ; Lachat, Le bail à loyer, Zurich 2008, pp. 749 ss).

En l'espèce, le loyer mensuel s'élève, a compte pour frais accessoires compris, à 760 fr. et l'appelant a conclu, certes implicitement, au maintien du bail qui se renouvelle tacitement de six mois en six mois, sauf avis de résiliation par l'une des parties. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel.

c) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours.

L'appel, interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt, est recevable à la forme.

2. 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 jouit d'un plein pouvoir d'examen. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 134 ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance entreprise a été complété sur la base des pièces au dossier de première instance.

3. L'appelant se plaint d'abord du fait que la décision a été rendue en son absence.

Selon l'art. 138 al. 1 CPC, les citations sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception. La notification par voie d'huissier peut constituer un mode de notification contre accusé de réception au sens de cette disposition ; son échec n'entraîne pourtant une fiction de notification que dans l'hypothèse du refus de réception (art. 138 al. 3 let. b CPC ; Bohnet, La notification en procédure civile suisse, in Revue de droit suisse 2010 I p. 319). Selon l'art. 138 al. 3 let. a CPC, l'acte est réputé notifié, en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré, à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification. A teneur de l'art. 141 CPC, les citations sont toutefois notifiées par voie édictale, notamment lorsque le lieu de séjour

du destinataire est inconnu ou n'a pu être déterminé en dépit de recherches qui peuvent raisonnablement être exigées ou lorsqu'une notification n'est pas possible ou présente des difficultés extraordinaires, dans quel cas elles sont réputées notifiées le jour de la publication.

En l'espèce, il ressort du dossier qu'ensuite de l'échec de la notification de la citation à comparaître par voie postale, le juge de paix a cité l'appelant par voie édictale et par voie d'huissier, le 2 mai 2011, pour l'audience requise par la partie bailleuse, fixée au 12 mai 2011. Si la fiction de notification par voie d'huissier n'est pas opérante, celle des deux autres modes de notification l'est. En particulier, l'appelant, qui était en retard dans le paiement de son loyer et dont le bail avait été résilié en application de l'art. 257d CO devait s'attendre à ce que le bailleur dépose une requête d'expulsion à son encontre. Il en résulte qu'il a été régulièrement assigné à l'audience fixée par le juge de paix et que son absence lui est opposable.

Mal fondé, le moyen doit être écarté.

4. L'appelant allègue ensuite s'être acquitté, le 5 mai 2011, des arriérés de loyers dus et offre de verser trois loyers d'avance afin de récupérer son bail et démontrer sa bonne foi. Il dit être dans l'impossibilité de trouver un autre appartement à brève échéance et risquer de se retrouver dans la rue.

Selon l'art. 257d al. 1 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.

Faute 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 moyennant un délai de congé minimum de trente jours (art. 257d al. 2 CO).

La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 II 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du Bail 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 de droit fédéral sur le bail à loyer (TF, arrêt du 27 février 1997 précité, c. 2b, p. 68 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e éd., Zurich 2008, note infrapaginale 117, p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de la LPEBL (Loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme du 18 mai 1955) que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in *Procédures spéciales vaudoises*, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et les réf. citées).

En l'espèce, l'appelant ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement des loyers réclamés. Le délai de trente jours imparté par la sommation du 15 novembre 2010 a commencé à courir au plus tard le dernier jour de l'échéance du délai de garde postal de sept jours, soit dès le 22 novembre 2010 (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205 ; Lachat, op. cit., p. 667; SVIT, *Das schweizerische Mietrecht*, 3^e éd., Zurich 2008, n. 28 ad art. 257d CO, pp. 134-135). Ce délai est arrivé à échéance le 22 décembre 2010 et l'appelant n'a pas établi avoir réglé l'arriéré en cause à cette date. Au contraire, il allègue dans son recours l'avoir réglé le 5 mai 2011. L'art. 257d CO donnait dès lors à l'intimée le droit de résilier le bail, moyennant

un délai de trente jours, ce qu'elle a fait le 17 janvier 2011, pour le 28 février 2011, et de requérir l'expulsion de son locataire.

Vu la jurisprudence susmentionnée, les conséquences pour l'appelant résultant de la résiliation du bail ne permettent plus de faire obstacle au droit conféré au bailleur par l'art. 257d CO. Il n'est en outre plus possible d'examiner si le congé litigieux est abusif au sens des art. 271 ss CO, dès lors que l'appelant ne l'a pas contesté dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO, ce qui a pour conséquence qu'il est déchu du droit de soulever ce moyen (cf. ATF 133 I 175 c. 3.3.4, JT 2008 I 314).

Mal fondé, le moyen doit être rejeté.

5. En définitive, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance confirmée.

Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelant, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant.

Il n'y a pas lieu à allocation de dépens, la partie adverse n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelant E. _____.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lavaux-Oron afin qu'il fixe un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à Paudex une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 26 juillet 2011

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. E. _____
- W. _____

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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Madame la Juge de paix du district de Lavaux-Oron

Le greffier :