

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 8 novembre 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Creux et Colelough
Greffier : Mme Bertholet

Art. 257d CO; 257 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **P.**_____, à Orbe, locataire, contre l'ordonnance rendue le 27 septembre 2011 par le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois dans la cause divisant l'appelante d'avec **C.**_____, à Orbe, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 27 septembre 2011, le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois a ordonné à P._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 21 octobre 2011 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à Orbe (appartement de 3,5 pièces au 3^{ème} étage et dépendances, soit cave) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, elle y serait contrainte par la force, selon les règles prévues aux art. 337 et 343 al. 1 let. d CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), étant précisé que l'exécution forcée aurait lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du juge de paix, et que l'office pourrait pénétrer dans les locaux objets de cette ordonnance même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée (II), arrêté à 300 fr. les frais judiciaires (III), les a mis à la charge de la locataire (IV) et dit qu'en conséquence celle-ci rembourserait à la bailleresse C._____ son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui verserait la somme de 420 fr. à titre de dépens.

En droit, le premier juge a considéré que les conditions de résiliation du bail en cas de demeure du locataire étaient réalisées, que la résiliation avait certes été contestée en temps utile, mais qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé et qu'une prolongation du bail n'était pas possible, de sorte que le congé était valable et qu'il y avait lieu de donner suite à la requête d'expulsion de la bailleresse.

B. P._____ a interjeté appel contre cette ordonnance concluant à sa réforme en ce sens que l'expulsion soit annulée.

L'intimée, C._____, 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 :

1. Le 12 décembre 2005, P._____, locataire, et C._____, bailleresse, ont signé un contrat de bail portant sur l'appartement de 3,5 pièces et dépendance (cave) sis [...] à Orbe. Par avenant du 23 novembre 2007, le loyer initialement fixé à 1'186 fr. charges comprises, a été augmenté et fixé à 1'248 fr. charges comprises.

2. La locataire ne s'étant pas acquittée des loyers de mars et avril 2011, ni des frais de rappel, la bailleresse lui a signifié, par courrier recommandé du 19 avril 2011 retiré le 27 avril 2011, qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

Constatant que la locataire ne lui avait pas payé les loyers en souffrance dans le délai comminatoire imparti, la bailleresse a résilié le bail pour le 30 juin 2011, par pli recommandé du 30 mai 2011. L'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres de la locataire le 31 mai 2011. Le courrier est arrivé au guichet de retrait le 1^{er} juin 2011; il n'a pas été retiré.

3. Par acte du 28 juin 2011, la locataire a contesté la résiliation du bail, en saisissant la Commission de conciliation en matière de baux et loyer du district du Jura - Nord vaudois.

4. Par écriture du 19 juillet 2011, la bailleresse a requis du Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois l'expulsion de la locataire de l'appartement en cause.

Lors de l'audience du 22 septembre 2011 la bailleresse a confirmé ses conclusions. Pour sa part, la locataire n'a pas contesté le bien-fondé de la résiliation du bail et précisé qu'elle souhaitait gagner un peu de temps pour s'acquitter des loyers arriérés par le biais des services sociaux.

En droit :

1. a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement des loyers. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral (art. 92 al. 1 CPC). Celle-ci 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 (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (CACI 7 mars 2011/10 c. 2, JT 2011 III 83; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, le loyer mensuel s'élevant à 1'248 fr., charges comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

b) Selon l'art. 314 al. 1 CPC, si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours. L'art. 257 al. 1 CPC admet l'application de la procédure sommaire en présence d'un cas clair. En l'espèce, la bailleuse a requis l'application de la procédure des cas clairs. Le premier juge ayant appliqué cette procédure, le délai d'appel était de dix jours.

c) Interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt, le "recours" qui peut être converti en appel est recevable. Bien qu'il tende à "l'annulation de l'expulsion", il y a lieu de considérer que l'acte de l'appelante conclut en réalité à la réforme de l'ordonnance attaquée en ce sens que l'expulsion n'est pas prononcée.

2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011,

n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1249). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelante, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n° 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office; elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n° 2396, p. 435; Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 310 CPC, p. 1249).

L'état de fait de l'ordonnance attaquée a ainsi été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance.

3. a) L'appelante fait valoir que sa situation aurait évolué et se réfère à un prétendu engagement d'un tiers d'intervenir en sa faveur en prenant en charge les deux mois de loyers impayés, lesquels auraient été acquittés à une date indéterminée.

Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque 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 il résiliera le bail. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat, moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO). En principe, la demeure du locataire justifiant un congé fondé sur l'art. 257d al. 2 CO intervient dès le lendemain du dernier jour du délai comminatoire. La jurisprudence a précisé que le bailleur est en droit de résilier le bail lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire, cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du Bail 3/97 pp. 65 ss). Selon les circonstances, un tel congé peut toutefois être annulable, s'il apparaît contraire aux règles de la bonne foi, par exemple lorsque le locataire a payé l'arriéré très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire (un ou deux jours) (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 672).

En l'espèce, compte tenu du retard de l'appelante pour s'acquitter du montant de 2'541 fr., correspondant aux loyers de mars et avril 2011 et frais de rappel, sous déduction d'un crédit résultant d'un solde antérieur, l'intimée lui a imparti un délai de trente jours pour lui verser ledit montant, en la menaçant de résilier son bail à défaut d'exécution. L'appelante ayant retiré le courrier de l'intimée le 27 avril 2011 (pièce 10), le délai comminatoire a expiré le 27 mai 2011. Aucun montant n'ayant été versé dans le délai comminatoire imparti - ce que l'appelante a par ailleurs admis à l'audience du 22 septembre 2011 tout en expliquant qu'elle souhaitait gagner un peu de temps pour s'acquitter des loyers arriérés par le biais des services sociaux - c'est avec raison que le premier juge a considéré que les conditions de résiliation avec effet immédiat selon l'art. 257d al. 2 CO étaient réalisées. C'est en vain que l'appelante fait valoir qu'elle se serait acquittée des loyers arriérés dans l'intervalle, l'appelante ne prouvant au demeurant pas que le paiement serait intervenu et le cas échéant à quelle date.

Le moyen de l'appelante doit être rejeté.

b) En matière de bail, la communication du congé obéit au système de la réception absolue. Ainsi, en ce qui concerne une lettre recommandée, si l'agent postal n'a pas pu la remettre effectivement au destinataire et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 137 III 208 c. 3.1.2).

En l'espèce, il est douteux de considérer que le délai de congé de trente jours ait été respecté par l'intimée. En effet, il résulte de la pièce 12 que la résiliation anticipée du bail a été adressée par pli recommandé le 30 mai 2011, que l'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres de l'appelante le 31 mai 2011 et que ce n'est que le lendemain, soit le 1^{er}

juin 2011, que l'appelante était en mesure de retirer ce courrier à l'office de retrait. Le congé ayant été signifié pour le 30 juin 2011, il apparaît que le délai de résiliation était inférieur à trente jours. Cela ne remet cependant pas en cause le bien fondé de la décision du premier juge dès lors qu'à défaut d'avoir respecté le délai de l'art. 257d CO, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent (cf. par analogie art. 266a al. 2 CO), soit le 31 juillet 2011 (Lachat, op. cit., p. 670).

c) Le fait que la locataire ait saisi parallèlement la Commission de conciliation en contestation du congé ne change rien à ce qui précède. Celle-ci a en effet décidé de suspendre la procédure et de ne pas examiner la requête de la locataire avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion, en conformité avec la pratique déduite du nouveau droit (cf. Lachat, Procédure civile en matière de baux à loyer, pp. 166-169; Bohnet, Le droit du bail en procédure civile suisse, in 16^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, pp. 15-16; Colombini, note in JT 2011 III 83, spéc. p. 85). C'est par ailleurs avec raison que le premier juge a considéré que l'on était en présence d'un cas clair, dès lors que l'état de fait était susceptible d'être immédiatement prouvé - à savoir le retard dans le paiement du loyer pour les mois de mars et avril 2011 et des frais de rappel (pièce 10) - et que la situation juridique était claire.

4. L'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 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 de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer (art. 312 al. 1 in fine 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,
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, par 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante P._____.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 9 novembre 2011

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

La greffière :

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 :

- Mme P. _____,
- M. Christophe Savoy (pour C. _____).

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).

La greffière :