

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 31 octobre 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Krieger et Mme Bendani
Greffière : Mme Rossi

Art. 257d CO ; 257 et 308 al. 2 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **K.**_____, à Sottens, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 28 septembre 2011 par le Juge de paix du district du Gros-de-Vaud dans la cause divisant l'appelant d'avec **S.**_____, à Evionnaz, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 28 septembre 2011, adressée le même jour aux parties pour notification, le Juge de paix du district du Gros-de-Vaud a ordonné à K. _____ de quitter et rendre libres pour le mercredi 26 octobre 2011 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à Sottens (maison d'habitation de 4,5 pièces de 115 m² avec jardin 420 m² et buanderie) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, il y sera contraint par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), étant précisé que l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du juge de paix, et que l'office pourra pénétrer dans les locaux litigieux 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, ceux-ci étant compensés avec l'avance de frais de la bailleresse S. _____ (III), mis les frais à la charge du locataire (IV) et dit qu'en conséquence celui-ci remboursera à la bailleresse son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui versera la somme de 210 fr. à titre de dépens (V).

En droit, le premier juge, statuant en procédure sommaire, a considéré que les conditions de l'expulsion étaient réalisées.

B. Par acte motivé du 4 octobre 2011, K. _____ a interjeté appel contre cette ordonnance en concluant implicitement à sa modification en ce sens que l'expulsion n'est pas prononcée.

L'intimée S. _____ n'a pas été invitée à déposer de réponse.

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

Par contrat du 8 juillet 2009, S._____ a remis en location à K._____ une maison d'habitation de 4,5 pièces de 115 m² avec jardin de 420 m² et buanderie sise [...] à Sottens. Conclu pour durer initialement du 1^{er} septembre 2009 au 1^{er} septembre 2014, le bail devait se renouveler aux mêmes conditions pour une année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance, et ainsi de suite d'année en année. Le loyer, payable d'avance le premier de chaque mois, a été fixé à 2'277 fr., acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires par 200 fr. inclus.

Le même jour, les parties ont également signé un document intitulé « Dispositions complémentaires » faisant partie intégrante du contrat de bail. Le ch. 1 desdites dispositions prévoyait en substance que, si les loyers n'étaient pas payés de manière régulière, le locataire s'engageait soit à donner un ordre permanent à sa banque pour que le loyer soit versé au plus tard le 6 du mois, soit à signer une autorisation de débit de son compte. A la suite de travaux créant une plus-value, le locataire et la bailleuse sont convenus d'une première hausse de loyer, par 43 fr., dès le 1^{er} septembre 2010, portant le loyer net à 2'120 fr. (ch. 2), et d'une seconde augmentation de 40 fr., dont l'entrée en vigueur était fixée au 1^{er} septembre 2011, le loyer net s'élevant ainsi alors à 2'160 fr. (ch. 3).

Par courrier recommandé du 14 avril 2011, notifié le 18 avril 2011, la bailleuse a mis le locataire en demeure de s'acquitter du loyer du mois d'avril 2011 dans un délai d'un mois, faute de quoi le bail serait résilié.

Par formule officielle du 15 juin 2011, la bailleuse a résilié le bail pour le 31 juillet 2011.

Le 2 août 2011, S._____ a requis du Juge de paix du district du Gros-de-Vaud l'expulsion d'K._____ des locaux en cause.

Le locataire a comparu à l'audience de ce magistrat du 12 septembre 2011, la bailleuse y étant quant à elle représentée.

Le 28 septembre 2011, le locataire a déposé deux pièces, soit un courriel que ce dernier avait adressé le 20 septembre 2011 à G. _____ [...] relatif à l'approvisionnement de sa carte de crédit dont il ne pouvait plus se servir depuis un mois, ainsi que le message électronique de G. _____ du 23 septembre 2011 répondant au locataire que le problème informatique lié au montant qui se trouvait sur ladite carte subsistait.

En droit :

1. a) L'ordonnance attaquée a été envoyée aux parties le 28 septembre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, 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 loyer. 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. Celle-ci est égale au loyer de 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 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 (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, JT 1994 I 205).

En l'espèce, le loyer mensuel de l'habitation en cause s'élève à 2'120 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

c) Lorsque la décision attaquée a été - comme en l'espèce - rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

Interjeté en temps utile, l'appel est ainsi recevable.

2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1249). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, 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, t. II, 2^{ème} éd., Berne 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 ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »).

L'état de fait de l'ordonnance attaquée, complété sur la base des pièces au dossier de première instance, est suffisant pour permettre à la cour de céans de statuer sur le fond.

3. a) 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 et de locaux

commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO).

b) L'appelant fait valoir que certaines pièces importantes, soit une « lettre du tuteur, Mr [...] tuteur de [...] (collocation handicapé à [...]), et la lettre de garantie de paiement de la banque », n'auraient pas été prises en compte par le premier juge lors de l'examen de la cause. Au surplus, il indique qu'il aurait été victime d'un détournement de plus de 65'000 fr. au moyen de sa carte de crédit, tout en précisant vouloir faire l'impossible pour payer les loyers en retard « incessamment ».

Outre les pièces déposées par la requérante, seuls deux courriels ont été versés au dossier de première instance, l'un envoyé le 20 septembre 2011 par l'appelant au dénommé G. _____ qui est semble-t-il un employé de la [...], l'autre étant la réponse de celui-ci à l'appelant du 23 septembre 2011. Ces deux correspondances portent apparemment sur l'approvisionnement d'une carte de crédit d'K. _____. Ce dernier n'a, contrairement à ce qu'il soutient, pas produit d'autres pièces, soit notamment une lettre d'un tuteur ou une garantie de paiement bancaire, ni démontré d'une manière ou d'une autre que tel aurait été le cas.

Quoiqu'il en soit, même si de tels documents avaient figuré au dossier, cela aurait été sans incidence sur le sort de la cause. En effet, l'appelant a été, par courrier recommandé du 14 avril 2011 notifié le 18 avril 2011, mis en demeure de s'acquitter du loyer du mois d'avril 2011 en retard, dans un délai d'un mois. C'est ainsi dans le délai comminatoire de trente jours ayant couru à compter de la notification de la mise en demeure que le paiement de l'arriéré de loyer aurait dû intervenir, ce qui n'est pas établi et ce que l'appelant ne soutient d'ailleurs pas. 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 (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a d'ailleurs finalement été versé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du Bail [CdB] 3/97, pp. 65 ss). Or, le message électronique de l'appelant à G. _____ mentionne un problème de carte de crédit existant seulement depuis le mois qui a précédé son

envoi, soit bien au-delà du délai comminatoire. Faute de paiement, l'intimée était en droit de résilier le contrat de bail en vertu de l'art. 257d al. 2 CO, ce qu'elle a fait par avis du 15 juin 2011 pour le 31 juillet 2011. En outre, en l'absence d'explications de l'appelant à cet égard, on ne voit pas en quoi une garantie de paiement bancaire ou une lettre du tuteur d'un tiers aurait pu faire obstacle à la résiliation du bail à loyer. Il en va de même d'une éventuelle escroquerie dont aurait été victime l'appelant, qui se borne au demeurant à invoquer ce fait sans produire aucune pièce à l'appui de son allégation.

L'appel s'avère ainsi mal fondé.

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

L'effet suspensif ayant été accordé de par la loi à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge, afin qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis [...] à Sottens, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.

Les frais 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'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, celle-ci n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district du Gros-de-Vaud pour qu'il fixe à K._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis [...] 1062 Sottens (maison d'habitation de 4.5 pièces de 115 m² avec jardin 420 m² et buanderie).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant K._____.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 1^{er} 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 à :

- M. K. _____,
- Mme Martine Schlaeppi (pour S. _____).

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 :

- M. le Juge de paix du district du Gros-de-Vaud.

La greffière :