

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 8 mars 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et Mme Kühnlein
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **X.**_____, à Romanel-sur-Lausanne, intimée, contre l'ordonnance rendue le 24 janvier 2012 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **I.**_____**SA**, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 24 janvier 2012, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à X._____ de quitter et rendre libres pour le 27 février 2012, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de 2 pièces au 3^e étage et une cave) à Romanel (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du 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), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), statué sur les frais et dépens (IV à VI) et rejeté toutes autres et plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge, statuant au regard des art. 257d, 266l et 266n CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et 248 ss CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272), a considéré qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC et a appliqué ainsi la procédure sommaire. Il a retenu que la résiliation anticipée du bail à loyer était valable, dès lors que la locataire n'avait pas payé l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire de trente jours imparti par la bailleuse.

B. Par acte du 11 février 2012, X._____ a formé appel de cette ordonnance en concluant, en substance, à son annulation.

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

1. Par contrat signé les 24 et 31 mai 2007, la société I._____ SA a remis à bail à X._____ un appartement de deux pièces au [...], à Romanel-sur-Lausanne. Conclu initialement du 15 juin 2007 au 30 juin 2008, le contrat se renouvelait 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. A partir du 1^{er} juillet 2008, le loyer net était de 724 fr., plus 90 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires.

2. Par pli recommandé du 8 juin 2011, la gérance [...], agissant au nom de la bailleuse, a sommé la locataire de s'acquitter dans les trente jours du montant de 1'628 fr., représentant les loyers et charges impayés de l'appartement des mois de mai et juin 2011.

Cette lettre recommandée indiquait qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

3. Sur formule officielle du 15 août 2011, la gérance a résilié le bail à loyer de l'appartement pour le 30 septembre 2011.

4. Par lettre du 17 octobre 2011, invoquant la protection des cas clairs, l'agent d'affaires breveté Jean-Marc Schlaeppi, agissant au nom de la bailleuse, a saisi le juge de paix du district de Lausanne d'une requête tendant à faire prononcer l'expulsion de X. _____ de l'appartement sis [...], à Romanel-sur-Lausanne.

5. Le 16 novembre 2011, le Centre social régional de Prilly-Echallens a informé la gérance qu'il prendrait en charge l'arriéré de loyer de novembre 2011, ainsi que les loyers suivants.

En droit :

1. **a)** L'ordonnance contestée a été rendue le 24 janvier 2012, 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) Pour décider si la voie de l'appel ou du recours est ouverte au regard des art. 308 et 319 CPC, il convient de se fonder sur la valeur

litigieuse calculée selon le droit fédéral. 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 consacre l'annulabilité d'une résiliation (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 brut s'élevant à 814 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. ($36 \times 814 \text{ fr.} = 29'304 \text{ fr.}$). Par conséquent, la voie de l'appel est ouverte selon l'art. 308 al. 2 CPC.

2. a) Pour déterminer quel est le délai d'appel (10 ou 30 jours), il est nécessaire de qualifier la procédure en vertu de laquelle la décision attaquée a été rendue.

En l'espèce, la bailleuse ayant requis l'application de la règle relative aux cas clairs (art. 257 CPC), le premier juge a statué en procédure sommaire selon les art. 248 ss CPC. Le délai d'appel est dès lors de 10 jours (art. 314 al. 1 CPC). Introduit le 11 février 2012 contre une ordonnance notifiée deux jours auparavant, l'appel a été formé en temps utile.

b) L'appel ordinaire, tel que prévu aux art. 308 ss CPC, a un effet réformatoire, l'effet cassatoire de l'appel n'étant que l'exception réservée à deux situations prévues à l'art. 318 al. 1 let. c CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 318 CPC, p. 1268; Reetz/Hilber, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 8, 24, 26 ad art. 318, pp. 2066, 2070-2071). En raison de cet effet réformatoire de l'appel, l'appelant ne doit pas – sous peine d'irrecevabilité – se contenter de conclure à l'annulation de la décision querellée mais doit, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau en vertu de l'art. 318 al. 1 let. b CPC, dans

l'hypothèse où elle aurait décidé d'annuler le jugement querellé (Jeandin, op. cit., n. 4 ad art. 311 CPC, p. 1251). En outre, une conclusion en appel tendant à ce que l'expulsion ne soit pas prononcée englobe aussi la conclusion, respectivement doit être interprétée comme tendant à ce que la requête déposée devant le premier juge soit déclarée irrecevable, au motif que l'exigence du cas clair n'est pas réalisée (CACI 30 août 2011/220).

En l'espèce, l'appelante a conclu de manière très évasive au report du délai octroyé pour quitter les locaux. Elle invoque également une certaine régularité dans le paiement des loyers avant l'incident qui a donné lieu à l'expulsion. On comprend dès lors qu'elle conclut « à titre principal » à l'annulation de la décision attaquée ou, plus précisément, à sa réforme en ce sens que l'ordre de quitter les locaux est supprimé. L'appel contient une motivation suffisante. Il est recevable.

3. L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). 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^e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435).

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). 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, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »).

4. a) L'appelante fait valoir que sa situation financière et personnelle est précaire, qu'elle a toujours été régulière dans le paiement de ses loyers par le passé et que leur règlement est du ressort des services sociaux depuis novembre 2011 (selon les pièces produites devant le premier juge). Elle requiert, à tout le moins, un peu de temps pour trouver un nouveau logement.

b) Selon 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 de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). 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 pour la fin du mois (al. 2).

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; ATF 119 II 147, JT 1994 I 205; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, n. 2.2.2, p. 667; SVIT-Kommentar, *Das Schweizerische Mietrecht*, 3^e éd., Zurich 2008, n. 28 ad art. 257d 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 (ATF non publié 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 (ATF non publié du 27 février 1997 précité, c. 2b, p. 68; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, *op. cit.*, 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), abrogée par l'entrée en vigueur du CPC, 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).

c) Dans le cas particulier, le 8 juin 2011, la bailleresse a signifié à la locataire qu'elle devait s'acquitter de la somme de 1'628 fr., représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} mai au 30 juin 2011. La locataire a réceptionné cet avis le jour suivant, de sorte que le délai de paiement imparti à cette dernière courait du 10 juin 2011 au 9 juillet 2011. L'appelante ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement des loyers des mois de mai et juin 2011 et n'invoque pas les avoir réglés dans le délai comminatoire. Par conséquent, la bailleresse était en droit de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait valablement le 15 août 2011 pour le 30 septembre 2011.

Les moyens allégués par l'appelante - à savoir le paiement des loyers depuis novembre 2011 par les services sociaux, le règlement régulier des loyers pendant quatre ans avant la mise en demeure et les conséquences difficiles pour elle résultant de l'ordonnance d'expulsion - ne sont pas déterminants et ne font pas obstacle au droit conféré au bailleur de résilier le contrat de bail en application de l'art. 257d CO et de la jurisprudence susmentionnée. En outre, même si l'intéressée faisait valoir ces moyens comme relevant des art. 271 ss CO (congé manifestement abusif), ceux-ci ne pourraient de toute façon pas être examinés dès lors qu'elle n'a pas contesté le congé auprès de l'autorité compétente dans le délai péremptoire de l'art. 273 al. 1 CO (ATF 133 III 175 c. 3.3.4, JT 2008 I 314). Enfin, le délai accordé à l'appelante pour quitter les locaux, soit trois semaines dès la notification de l'ordonnance d'expulsion, ne prête pas le flanc à la critique, étant précisé que les motifs d'ordre humanitaire ou conjoncturel (impossibilité d'expulser pendant les mois d'hiver) n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO. On notera que l'appelante bénéficiera de

toute manière d'un nouveau délai pour obtempérer (cf. infra, c. 5), en raison de l'effet suspensif lié ex lege à son appel.

Mal fondés, les moyens doivent être rejetés.

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'appelante, 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. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; 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 à l'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'appelante X._____.

IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à X._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe à Romanel, [...].

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 12 mars 2012

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 :

- X._____
- Jean-Marc Schlaeppli (pour I._____SA)

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 :

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne

La greffière :