

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 20 juin 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Abrecht et Mme Charif Feller
Greffier : M. Corpataux

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.**_____, à Payerne, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 8 mai 2012 par le Juge de paix du district de La Broye-Vully dans la cause divisant l'appelant d'avec **I.**_____, à Villars-sur-Glâne, bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 8 mai 2012, communiquée le 15 mai 2012 aux parties, le Juge de paix du district de La Broye-Vully a ordonné au locataire A. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 15 juin 2012, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Payerne, (appartement de deux pièces au 1^{er} étage) (I), dit qu'à défaut pour le locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé, sous la responsabilité du juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête du bailleur I. _____, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 300 fr. les frais judiciaires et compensé ceux-ci avec l'avance de frais du bailleur (IV), mis les frais à la charge du locataire (V), dit qu'en conséquence le locataire rembourserait au bailleur son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui verserait la somme de 840 fr. à titre de dépens (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a considéré que l'arriéré de loyer n'avait pas été versé dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220), que le congé était donc valable et que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), de sorte que l'expulsion du locataire devait être prononcée en procédure sommaire.

B. Par acte du 23 mai 2012, A. _____ a fait appel de cette ordonnance, concluant en substance à pouvoir rester dans l'appartement sis [...], à Payerne.

I. _____ n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel.

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

I._____, représenté par [...], bailleur, d'une part, et A._____, locataire, d'autre part, ont conclu le 22 décembre 2008 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de deux pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...], à Payerne. Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} décembre 2008 au 30 novembre 2009, le bail se renouvelant par la suite de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation donné trois mois à l'avance par l'une ou l'autre des parties pour fin mars, fin juin ou fin septembre de chaque année. Le loyer mensuel a été fixé à 907 fr., y compris 50 fr. d'acompte de chauffage.

Par courrier adressé le 16 septembre 2011 sous pli recommandé au locataire, le bailleur a mis celui-ci en demeure de lui verser, dans un délai de trente jours, un montant de 18'780 fr. 90 – correspondant aux loyers des mois de février 2010 à septembre 2011 par 18'140 fr., aux intérêts ouverts par 765 fr. 90 et à une participation aux frais d'intervention par 2'875 fr., déduction faite du montant de 3'000 fr. versé le 15 avril 2011 par le locataire –, faute de quoi son bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO. Le pli n'a pas été réclamé par son destinataire.

Par formule agréée du 28 octobre 2011, adressée le même jour sous pli recommandé au locataire, le bailleur a résilié son bail pour le 30 novembre 2011. La formule indique qu'il s'agit d'une résiliation fondée sur l'art. 257d CO, le locataire ne s'étant pas acquitté, dans le délai imparti, du montant réclamé par l'avis comminatoire du 16 septembre 2011. Le pli a été distribué à son destinataire le 11 novembre 2011.

Par requête du 3 janvier 2012, le bailleur a saisi le Juge de paix du district de La Broye-Vully (ci-après : le juge de paix), concluant en substance, avec suite de frais, à ce qu'ordre soit donné à A._____ de libérer immédiatement, respectivement dans un ultime délai qui pourrait

lui être impartie, l'appartement sis [...], à Payerne, et qu'à défaut d'exécution volontaire, le locataire soit contraint à libérer cet appartement par la voie de l'exécution forcée, selon des modalités à fixer par le juge.

Une audience a eu lieu le 8 mai 2012 ; y ont participé le représentant du bailleur ainsi que le locataire, personnellement. Les parties ont été entendues ; le bailleur a maintenu les conclusions prises dans sa requête du 3 janvier 2012.

En droit :

1. Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix admettant une requête d'expulsion fondée sur un défaut de paiement de 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. 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 (JT 2011 III 83 et les réf. citées).

En l'espèce, le loyer mensuel s'élève, a compte pour chauffage compris, à 907 fr. et il ressort des conclusions prises par l'appelant que celui-ci souhaite le maintien du bail, qui a été conclu pour une durée initiale d'une année, soit jusqu'au 30 novembre 2009, mais qui se renouvelle depuis lors de trois mois en trois mois. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel.

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.

Interjeté le 24 mai 2012, soit en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. 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, tome II, 2^e 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 (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435 ; Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »).

3. a) L'appelant soutient qu'il a tenté, à la sortie de l'audience du juge de paix, de soumettre au représentant du bailleur un arrangement portant sur le paiement de 5 x 4'000 francs. Il fait par ailleurs valoir qu'il a de la peine à s'exprimer dans la langue du bailleur, soit en allemand, et que son état physique ne lui permet pas de déménager. L'appelant allègue enfin qu'il s'est acquitté du loyer du mois de mai 2012.

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 ; le 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'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés

moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

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, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 II 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait 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, Lausanne 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 et les réf. citées).

c) En l'espèce, le bailleur a avisé son locataire, par courrier du 16 septembre 2011, qu'il devait s'acquitter de la somme de 18'780 fr. 90, représentant les loyers des mois de février 2010 à septembre 2011 par 18'140 fr., les intérêts ouverts par 765 fr. 90 et une participation aux frais d'intervention par 2'875 fr., déduction faite du montant de 3'000 fr. versé le 15 avril 2011, et qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. L'appelant ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement des montants précités et n'affirme pas les avoir réglés dans le délai comminatoire. Par conséquent, le bailleur était en droit de résilier le

bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'il a fait valablement le 28 octobre 2011 pour le 30 novembre 2011.

Les moyens allégués par l'appelant ne sont pas susceptibles de faire obstacle au droit conféré au bailleur de résilier le contrat de bail en application de l'art. 257d CO et de la jurisprudence susmentionnée. Le fait que l'appelant ait offert au bailleur un arrangement, à supposer recevable (art. 317 al. 1 CPC), n'est pas pertinent, dès lors que l'appelant admet lui-même qu'il n'a pas obtenu de réponse de la part du bailleur. Les prétendues difficultés à s'exprimer en langue allemande ne sont pas plus pertinentes dans la mesure où le bailleur était de toute manière représenté par un agent d'affaires breveté dans la procédure d'expulsion, et notamment lors de l'audience du 8 mai 2012. Le fait que le locataire ait réglé le loyer du mois de mai 2012 ne lui est en outre d'aucun secours, dès lors que les arriérés de loyer, totalisant 18'140 fr., dus au 1^{er} septembre 2011 pour la période du 1^{er} février 2010 au 30 septembre 2011, n'ont pas été payés dans leur totalité dans le délai comminatoire fixé par le bailleur, d'une part, et que le locataire ne remet pas en cause la validité du congé, d'autre part. L'état physique du locataire, qui l'empêcherait de déménager, n'est quant à lui pas étayé plus avant et ne peut être pris en compte au stade de l'expulsion. Si un tel élément peut en principe être pris en considération au stade de l'exécution forcée, il y a lieu de relever qu'en l'espèce, le délai accordé au locataire pour quitter les locaux, soit un mois après la communication de l'ordonnance attaquée, ne prête pas le flanc à la critique. Au surplus, l'appelant obtiendra un nouveau délai pour obtempérer en raison de l'effet suspensif lié à son appel ; il bénéficie ainsi d'une prolongation de fait de son séjour dans l'appartement en question.

Mal fondé, le moyen de l'appelant doit être rejeté.

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

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 1 et 3 et 6 al. 3 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).

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 au locataire, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité 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 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelant A._____.
- IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de La Broye-Vully pour qu'il fixe à A._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe à la [...], à Payerne.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 22 juin 2012

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. A. _____
- M. Mikaël Ferreiro (pour l. _____)

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 de la Broye-Vully

Le greffier :