

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 6 juin 2012

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

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.**_____, à Grandson, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 17 avril 2012 par le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois dans la cause divisant l'appelante d'avec **I.**_____, à Yverdon-les-Bains, bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 17 avril 2012, communiquée le même jour aux parties, le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois a ordonné à A._____ et E._____ de quitter et rendre libres pour le 15 mai 2012 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à Grandson (appartement n° [...] de 4.5 pièces au 1^{er} étage et une cave) (I), dit qu'à défaut pour les locataires d'avoir quitté volontairement ces locaux, l'huissier de paix est 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 sont 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 des locataires (V), dit qu'en conséquence les locataires, solidairement entre elles, rembourseront au bailleur son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui verseront la somme de 400 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 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 des locataires devait être prononcée en procédure sommaire.

B. Par acte du 5 mai 2012, A._____ a fait appel de cette ordonnance. Se prévalant de sa situation personnelle et financière, elle a requis un ultime délai au 31 mai 2012 pour pouvoir s'acquitter des loyers en retard et rester dans son appartement. Elle a ainsi conclu implicitement à la réforme de la décision attaquée en ce sens que l'expulsion n'est pas prononcée.

Par courrier du 1^{er} juin 2012, l'appelante a développé ses moyens, en exposant à nouveau sa situation personnelle et financière difficile.

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 la régie immobilière [...], bailleur, d'une part, et A. _____ et E. _____, locataires, d'autre part, ont conclu le 5 mars 2009 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4.5 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...], à Grandson. Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} mars 2009 au 1^{er} mars 2010, le bail se renouvelant par la suite pour une durée indéterminée, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu par lettre chargée au moins trois mois à l'avance pour le 1^{er} de chaque mois. Le loyer mensuel a été fixé à 1'100 fr., plus 180 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude. Le contrat indique par ailleurs que les deux locataires sont solidairement responsables entre elles.

Par courrier adressé le 23 septembre 2011 à chacune des locataires sous pli recommandé, le bailleur a mis en demeure celles-ci de lui verser, dans un délai de trente jours, un montant de 5'300 fr. 45 correspondant aux loyers des mois de juillet à septembre 2011 et à un solde antérieur de 1'460 fr. 45, faute de quoi leur bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO. A. _____ a retiré le 26 septembre 2011 le pli recommandé qui lui était destiné.

Par formule agréée du 4 novembre 2011, adressée le même jour sous pli recommandé à chacune des locataires, le bailleur a résilié leur bail pour le 31 décembre 2011. La formule indique qu'il s'agit d'une résiliation fondée sur l'art. 257d CO, les locataires ne s'étant pas acquittés, dans le délai imparti, du montant réclamé par l'avis

comminatoire. A._____ a retiré le 7 novembre 2011 le pli qui lui était adressé.

Par requête du 19 janvier 2012, le bailleur a saisi le Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois, prenant les conclusions suivantes :

- « I. Le requérant demande que les parties adverses soient condamnées à quitter le bien loué, soit un appartement n° [...] de 4.5 pièces au 1^{er} étage dans l'immeuble sis [...] à 1422 Grandson et toutes dépendances, vides et en parfait état de propreté, dans les 10 jours suivant l'entrée en forc[e] de la décision, et d'en remettre les clés au requérant.
- II. Si les parties adverses ne quittent pas ledit logement dans les 10 jours suivant l'entrée en force de la décision, le requérant sera habilité à recourir à la force publique aux frais des parties adverses pour vider les lieux.
- III. Les frais et dépens sont mis à la charge des parties adverses. »

Une audience a eu lieu le 3 avril 2012 ; s'y sont présentées la représentante du bailleur ainsi que A._____, qui a indiqué représenter également sa fille E._____. Selon les explications données à cette occasion par les comparantes, aucun versement n'avait été récemment effectué par les locataires.

En droit :

1. Le litige porte en l'occurrence 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 frais accessoires compris, à 1'280 fr. et il ressort des conclusions prises par l'appelante que celle-ci souhaite le maintien du bail, qui a été conclu pour une durée initiale d'une année, soit jusqu'au 1^{er} mars 2010, mais qui s'est renouvelé depuis lors pour une durée indéterminée. 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 5 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. Son pouvoir d'examen est plein et entier (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'appelante fait valoir que sa situation financière et personnelle est difficile et demande l'octroi d'un ultime délai pour pouvoir s'acquitter des loyers en retard et ainsi rester dans son appartement.

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).

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 postal de sept jours (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205 ; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, 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, 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, *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) 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 chacune des locataires, le 23 septembre 2011, qu'elles devaient s'acquitter de la somme de 5'300 fr. 45, représentant les loyers dus pour les mois de juillet à septembre 2011 ainsi qu'un solde antérieur, et qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. L'appelante a retiré ce courrier le 26 septembre 2011, de sorte que le délai de paiement imparti à cette dernière courait du 27 septembre au 26 octobre 2011. L'intéressée ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement des loyers 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'elle a fait valablement le 4 novembre 2011 pour le 31 décembre 2011.

Les moyens allégués par l'appelante, à savoir qu'elle est au bénéfice du revenu d'insertion, qu'elle n'a pas perçu toutes les prestations sociales qui lui sont dues et que sa petite-fille a des problèmes de santé, 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. Par ailleurs, on ne saurait considérer que le congé est abusif au sens des art. 271 ss CO, pour les motifs précités. Enfin, le délai accordé à cette dernière pour quitter les locaux, soit quinze jours dès la notification de l'ordonnance d'expulsion, ne prête pas le flanc à la critique, étant précisé que les motifs d'ordre humanitaire n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO. Au surplus, l'appelante bénéficie d'un nouveau délai pour obtempérer en raison de l'effet suspensif lié à son appel.

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

4. En conclusion, 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 aux locataires, 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 400 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 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'appelante A._____.

IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois pour qu'il fixe à A. _____ et E. _____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elles occupent dans l'immeuble sis [...] à Grandson.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 6 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 :

- Mme A. _____
- M. Christophe Savoy (pour I. _____)

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 Jura - Nord vaudois

Le greffier :