

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 25 octobre 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mme Bendani et Mme Crittin Dayen
Greffière : Mme Tchamkerten

Art. 421 ch. 8 CC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **D.**_____, à Belmont-sur-Lausanne, intimée, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 28 août 2012 par le Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.S.**_____, à Servion, requérant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 28 août 2012, adressée pour notification aux parties le 30 août suivant, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a ordonné à D. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 21 septembre 2012 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à 1092 Belmont-sur-Lausanne, Route K. _____ 39 (appartement de 4,5 pièces au rez, et cave) (I); dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter 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 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 décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III); arrêté à 450 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV); mis les frais à la charge de la partie locataire (V); dit qu'en conséquence, D. _____ remboursera à A.S. _____ son avance de frais de 450 fr. et lui versera en outre la somme de 1'000 fr. à titre de dépens, soit de défraiement de son représentant professionnel (VI); dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a appliqué la procédure sommaire applicable aux cas clairs et estimé que le congé notifié par le bailleur à la locataire était valable.

B. Par acte du 18 septembre 2012, D. _____ a fait appel de cette ordonnance en concluant, avec suite de frais et dépens, à l'admission de l'appel et à ce que la requête d'expulsion soit rejetée.

L'intimé A.S. _____ 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 :

1. A partir du 1^{er} septembre 2011, D._____ a pris à bail un appartement de 4,5 pièces dont A.S._____ est propriétaire, sis au rez-de-chaussée, Route K._____ 39, à 1092 Belmont-sur-Lausanne, pour un loyer mensuel de 1'500 fr., acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires par 140 fr. compris. Conclu pour une durée d'une année, le contrat se renouvelait d'année en année, sauf avis de résiliation donné par l'une des parties au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance.

2. Par ordonnance de mesures préprovisionnelles du 3 février 2012, le Juge de paix du district du Gros-de-Vaud a institué une mesure de tutelle provisoire en faveur d'A.S._____ et désigné son fils B.S._____ en qualité de tuteur provisoire.

3. Par courrier recommandé du 18 avril 2012, B.S._____, agissant au nom de son pupille A.S._____, a écrit à D._____ qu'elle n'avait réglé aucun loyer de l'appartement qu'elle occupait depuis le 1^{er} septembre 2011, si bien que l'arriéré de loyer représentait 12'000 francs. Le tuteur a imparti à la locataire un délai de 30 jours pour s'acquitter de ce montant, indiquant que, faute de paiement dans ce délai, il se verrait contraint de résilier le contrat de bail conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

4. Sur formule officielle du 21 mai 2012, B.S._____, agissant pour son pupille A.S._____, a notifié à D._____ une résiliation de bail pour le 30 juin 2012 pour non paiement du loyer.

5. Par prononcé du 13 juin 2012, la Justice de paix du district du Gros-de-Vaud a autorisé B.S._____, à plaider et transiger au nom d'A.S._____ dans le cadre de la procédure pénale ouverte à l'encontre de D._____ et consorts et des procédures d'expulsion à ouvrir à l'encontre de D._____ et Y._____.

6. Par requête du 3 juillet 2012, A.S._____, représenté par son tuteur provisoire B.S._____, a déposé une requête d'expulsion devant le Juge de paix du district de Lavaux-Oron par laquelle il a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

- I. La requête est admise.*
- II. Ordre est donné à D._____, sous menace des peines d'arrêts ou d'amende de l'art. 292 CPS pour insoumission à une décision de l'Autorité, de quitter et de rendre libre [sic] de tous occupants et de tous biens lui appartenant ou appartenant à des tiers, les locaux sis route K._____ 39 à Belmont-sur-Lausanne, soit un appartement de 4,5 pièces ainsi que les éventuelles dépendances remises à bien plaire, cave et/ou galetas, ceci dans un délai de grâce de vingt jours à compter de la notification de la décision à intervenir.*
- III. L'Huissier de la Justice de paix du district de Lavaux-Oron est chargé de procéder à l'exécution forcée de cette décision, sous la présidence du Juge de paix du même ressort.*
- IV. Dit que l'Huissier de la Justice de paix du district de Lavaux-Oron peut requérir tous agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision.*
- V. Dit qu'il sera, au besoin, procédé à l'ouverture forcée."*

Une audience a eu lieu le 24 août 2012, à laquelle ont comparu, pour A.S._____, son tuteur provisoire B.S._____, assisté de l'agent d'affaires breveté Jean-Marc Schlaeppli, ainsi que D._____, non assistée.

D._____ a conclu au rejet de la requête, exposant qu'elle partageait une relation intime avec le propriétaire, qui justifiait, selon elle, l'absence de paiement du loyer.

En droit :

1. a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes exclusivement patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Lorsque l'appel est dirigé contre une ordonnance d'expulsion fondée sur un défaut de paiement de loyers, la valeur litigieuse 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; 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'élève à 1'500 fr., acompte de chauffage, d'eau chaude, et de frais accessoires, par 140 fr., compris. Alors que le bailleur requiert l'expulsion de la locataire, celle-ci souhaite pouvoir rester dans l'appartement, soit le maintien du bail qui se renouvelle d'année en année, sauf résiliation donnée une année à l'avance pour l'échéance. Eu égard aux principes énoncés ci-avant, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel.

b) 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 (art. 248 let. b CPC), de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours.

L'ordonnance ayant été notifiée à l'appelante le 5 septembre 2012, l'appel, mis à la poste le 18 septembre 2012, a été interjeté en

temps utile. Formé par une partie qui y a un intérêt, l'appel est formellement recevable.

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").

En l'espèce, 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) L'appelante fait valoir que le bailleur et intimé A.S._____, sous tutelle provisoire au sens de l'art. 386 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210), était représenté par son tuteur lors de l'audience du 24 août 2012, sans qu'il n'apparaisse au dossier qu'une autorisation de plaider au sens de l'art. 421 ch. 8 CC n'ait été délivrée. Elle en déduit que le bailleur n'a pas pu valablement requérir l'expulsion de l'appelante.

b) Si le fait de mandater un conseil, soit de conclure un contrat de mandat, n'est pas soumis au consentement de l'autorité tutélaire ou de l'autorité de surveillance (CTUT du 30 décembre 2009/272), il appartient néanmoins au tuteur, conformément à l'art. 421 ch. 8 CC, de demander l'autorisation de plaider, la procuration donnée à l'avocat n'étant valable que sous réserve de cette autorisation.

En l'espèce, quoi qu'en dise l'appelante, une autorisation de plaider dans le cadre de la procédure d'expulsion ouverte à l'encontre de l'appelante a été délivrée le 13 juin 2012 par la Justice de paix du district du Gros-de-Vaud. Cette décision a été produite par l'intimé avec sa requête d'expulsion et figure au dossier de première instance, de sorte que l'argumentation de l'appelante tombe à faux.

Pour le surplus, l'appelante ne conteste à juste titre pas que les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées et ne pas avoir réglé les arriérés de loyer dans le délai comminatoire.

4. En conclusion, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr. (art. 62 al. 1 et 3 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 de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel.

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, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

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 720 fr. (sept cent vingt francs), sont mis à la charge de l'appelante D._____.
- IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lavaux-Oron pour qu'il fixe à D._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à 1092 Belmont-sur-Lausanne, Route K._____ 39 (appartement de 4,5 pièces au rez, et cave).
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 29 octobre 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 :

- Me Marc-Aurèle Vollenweider, avocat (pour D. _____),
- M. Jean-Marc Schlaeppli, agent d'affaires breveté (pour A.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 de Lavaux-Oron.

La greffière :