

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 21 octobre 2013

Présidence de M. CRITTIN DAYEN président
Juges : M. Abrecht et Mme Crittin Dayen
Greffier : Mme Nantermod Bernard

Art. 257d CO ; 308 al. 2 et 312 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **O.**_____, à Renens, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 20 août 2013 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **K.**_____, à Lausanne, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 20 août 2013, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a notamment ordonné à O._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 27 septembre 2013 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (appartement de 3,5 pièces, au 8^{ème} étage) et sis à [...] (place de parc extérieure n° [...]), ainsi que les éventuelles dépendances remises à bien plaisir, cave et/ou galetas (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), arrêté à 280 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 O._____ remboursera à K._____ son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui versera la somme de 200 fr, à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été réglé par la locataire dans le délai de trente jours imparti par la mise en demeure qui lui avait été notifiée à forme de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et que le congé notifié le 25 avril 2013 pour le 31 mai 2013 avait ainsi été valablement donné. On se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

B. Par acte adressé le 28 août 2013 à la justice de paix et transmis par celle-ci le 5 septembre 2013 au Tribunal cantonal, O._____

a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant implicitement à l'annulation de l'expulsion.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

1. K._____, ci-après la bailleresse, est propriétaire depuis le 3 avril 1998 d'un immeuble sis avenue de [...], cadastré sous n° [...].

2. Par contrat de bail à loyer du 8 octobre 2010 signé par [...] pour le compte de la bailleresse, O._____, ci-après la locataire, a pris en location un appartement de 3,5 pièces, sis au 8ème étage de cet immeuble. Conclu pour durer initialement du 15 octobre 2010 au 31 mars 2016, le bail se renouvelait tacitement aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation quatre mois avant l'échéance.

Le montant du loyer a été fixé à 1'670 fr. par mois, plus 130 fr. d'acomptes de charges.

Par contrat de bail à loyer signé par les parties le 19 octobre 2010, O._____ a pris en location, aux mêmes conditions, une place de parc n° [...], sise au niveau sol de l'immeuble, pour un loyer mensuel de 80 francs.

3. Par courrier recommandé du 12 mars 2013, la bailleresse, représentée par [...] a mis en demeure O._____ de régler dans un délai de trente jours le montant de 2'150 fr., à savoir 1'670 fr. à titre de loyer impayé pour le mois de mars 2013, 130 fr. à titre d'acompte de charges pour la même période, 300 fr. de frais de rappel impayés et 50 fr. de frais de mise en demeure. Ce courrier indiquait en outre qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

Par courrier recommandé du même jour, la bailleresse, représentée par [...] a mis en demeure O._____ de régler dans un délai de trente jours le montant de 280 fr., à savoir 80 fr. à titre de loyer impayé pour le mois de mars 2013, 150 fr. de frais de rappel impayés et 50 fr. de frais de mise en demeure. Ce courrier indiquait en outre qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

4. Par formule officielle du 17 avril 2013, constatant que l'arriéré de loyer demeurait impayé, la bailleresse, a notifié à la locataire la résiliation de ses baux avec effet au 31 mai 2013.

Le pli, non réclamé, a été retourné à son expéditeur à l'échéance du délai de garde, le 25 avril 2013.

5. O._____ a versé, le 25 avril 2013, la somme de 1'880 francs.

6. Par requête du 3 juin 2013, la bailleresse, représentée par l'agent d'affaires Martine Schlaeppli, a requis l'expulsion d'O._____ en application de la procédure dans les cas clairs (art. 248 ss CPC).

Les parties ont été entendues à l'audience du 20 août 2013, à l'issue de laquelle le juge de paix a rendu une ordonnance d'expulsion, notifiée le même jour aux parties.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel.

En l'occurrence, le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance admettant la requête d'expulsion 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 (art. 92 CPC) . 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; 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 des locaux d'habitation et de la place de parc s'élève à 1'880 fr. par mois, de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte.

1.2 L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, la bailleuse a requis l'application de la procédure dans les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. Une telle procédure étant sommaire (TF 4A_592/2012 du 9 septembre 2013), le délai d'appel est de dix jours. L'appel est ainsi interjeté en temps utile, l'acte ayant été déposé dans les dix jours qui ont suivi la notification régulière de l'ordonnance querellée.

1.3 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. Cela signifie que l'appelant a le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé ou modifié, par référence à l'un et/ou l'autre motif(s) prévu(s) à l'art. 310 CPC (TF 4A_659/2011 du 7 décembre

2011, in SJ 2012 I 131 c. 3; CACI 24 novembre 2011/369 c. 3a; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC). L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher les griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (Jeandin, loc. cit.).

L'exigence de motivation implique que l'acte doit contenir des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 311 CP). Au demeurant, il ne peut être remédié à des conclusions déficientes par l'octroi d'un délai pour guérir le vice au sens de l'art. 132 CPC (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 311 CPC ; Juge délégué CACI 1^{er} novembre 2011/329, JT 2012 III 23). Exceptionnellement, il doit être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend. Les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 c. 6.2; TF 5A_855/2012 du 13 février 2013 c. 3.3.2 ; TF 5A_713/2012 du 15 février 2013).

En l'espèce, l'appelante reconnaît implicitement qu'elle n'a pas payé l'arriéré de 1'800 fr. relatif au loyer de l'appartement, puisqu'elle déclare s'engager à payer, pour le 5 septembre 2013, les 1'800 fr. pour le mois manquant. Au vu des réquisits de l'art. 311 al. 1 CPC, la recevabilité de l'appel peut prêter à discussion. Quoi qu'il en soit, la question peut demeurer indécise, l'appel devant de toute manière être rejeté pour les raisons qui suivent.

2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). 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^{ème} éd., Berne 2010, n.

2399). 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance a été complété par les pièces au dossier.

3.

3.1 L'appelante fait état de sa situation familiale, de ses trois enfants âgés de huit, six et cinq ans, et du fait que son logement se trouve à proximité de l'école. Elle indique par ailleurs ne pas avoir les moyens d'aller à l'hôtel.

3.2 Aux termes de 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).

La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire 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 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). L'argumentation de l'appelante consiste en l'occurrence à invoquer un motif humanitaire. Or, de tels motifs 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 (arrêt du TF du 27 février 1997, c. 2b, in CdB 3/97 p. 68 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, 2e éd., 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 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé 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 aLPEBL, p. 196 et les références). Elle reste applicable sous l'empire du CPC.

Le grief de l'appelante doit dès lors être rejeté, d'autant plus qu'elle a bénéficié de facto d'un sursis de plusieurs semaines, en raison de l'effet suspensif lié à son appel (art. 315 al. 1 CPC).

4. En conclusion, l'appel, mal fondé, doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance querellée confirmée.

En application de l'art. 107 al. 2 CPC, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, dès lors qu'elle succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

5. Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi, la cause doit être renvoyée au juge de première instance afin qu'il fixe à l'appelante, une fois les considérants écrits du présent arrêt communiqués, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause, à savoir l'appartement de

3,5 pièces, au 8^{ème} étage, ainsi que les éventuelles dépendances remises à bien plaisir, cave et/ou galetas (sans la place de parc extérieure n° 14 qui ne fait pas l'objet du présent appel).

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.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelante O._____.

- IV.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe à O._____, une fois les considérants écrits du présent arrêté envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à [...] (appartement de 3,5 pièces, au 8^{ème} étage, ainsi que les éventuelles dépendances remises à bien plaisir, cave et/ou galetas.

- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 21 octobre 2013

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 à :

- Mme O._____.
- Mme Martine Schlaeppli, aab (pour K._____).

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 l'Ouest lausannois.

Le greffier :