

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 28 novembre 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Perrot
Greffière : Mme Juillerat Riedi

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **Z.**_____, à Lausanne, défendeur, contre l'ordonnance rendue le 20 septembre 2013 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec l'**HOIRIE P.**_____, à Lausanne, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 20 septembre 2013, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 27 septembre 2013, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à Z. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 18 octobre 2013 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, rue [...] (appartement d'1.5 pièce au 2^{ème} étage et une cave) (I), arrêté les frais et dépens (II à IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le premier juge a considéré en substance que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté par le locataire dans le délai de trente jours imparti à cet effet par la bailleuse, de sorte que le congé était valable, qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé et qu'une prolongation de bail n'était par ailleurs pas possible en raison de la demeure du locataire. Il a finalement admis que l'on était en présence d'un cas clair permettant de faire application de la procédure sommaire prévue par les art. 248 ss CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272).

B. Par acte du 15 octobre 2013, remis à la poste le lendemain, Z. _____ a fait appel de cette ordonnance en concluant à son annulation. Il a produit un bordereau de pièces contenant notamment un avis de débit de sa banque attestant d'un versement de 2'910 fr. effectué en faveur de la gérance N. _____ le 27 mai 2013.

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

1. Par contrat signé le 4 septembre 2003, feu P. _____, représenté par la gérance N. _____, a remis à bail à Z. _____ un appartement d'1,5 pièce au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue [...] à Lausanne, à partir du 1^{er} octobre 2003. Le loyer mensuel net de

l'appartement s'élevait à 890 fr., plus 70 fr. d'acompte de charges. A partir du 1^{er} avril 2013, l'acompte de charges a été augmenté à 80 francs.

2. Le 26 février 2013, N._____ a adressé un courrier à Z._____, dont la teneur était notamment la suivante :

[...] Nous constatons que vous ne respectez toujours pas les échéances de paiement de votre loyer, à savoir qu'il est payable par mois d'avance et non par mois échu.

En conséquence, nous vous fixons un ultime délai de 5 jours pour acquitter vos loyers des mois de janvier et février 2013, soit CHF 1'920.00 charges comprises.

Dès lors, si cela devait se reproduire, nous ferons usage de notre faculté d'exiger le paiement du loyer par trimestre d'avance, conformément à l'art. 7 des RULV. [...]

3. Par lettre recommandée du 17 avril 2013, distribuée à l'intéressé le lendemain, N._____ a mis en demeure Z._____ de s'acquitter dans les trente jours de la somme de 970 fr., correspondant aux loyers et charges de l'appartement d'avril 2013. La sommation indiquait qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail à loyer serait résilié conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

Par lettre recommandée du même jour, N._____, se référant à l'avertissement intervenu par courrier du 26 février 2013 et constatant que les échéances de paiement n'étaient toujours pas respectées, a exigé le paiement du loyer par trimestre d'avance dès le 1^{er} mai 2013.

Le 22 mai 2013, N._____ a résilié le bail à loyer de Z._____ avec effet au 30 juin 2013 au moyen de la formule officielle, pour non-paiement du loyer. Celui-ci a déposé une requête en annulation du congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer et n'a pas libéré l'appartement au 30 juin 2013.

4. Par requête du 9 juillet 2013 adressée au Juge de paix du district de Lausanne, l'Hoirie P._____, représentée par N._____, a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que soit prononcée l'expulsion de Z._____ de l'appartement n° 22 d'1,5 pièce au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue [...] à Lausanne.

Le 11 juillet 2013, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a suspendu la cause jusqu'à droit connu sur l'issue de la procédure d'expulsion.

Par courrier du 14 août 2013, les parties ont été citées à comparaître par le Juge de paix à une audience fixée le 20 septembre 2013 et un délai au 6 septembre 2013 leur a été imparti pour indiquer leurs moyens de preuve.

Par courrier non signé et non daté, reçu le 9 septembre 2013 par la Justice de paix, Z._____ a indiqué qu'il ne pourrait pas être présent à l'audience en raison d'un séjour à l'étranger. Il a fait valoir en substance que la résiliation intervenait dans une période difficile pour lui dès lors qu'il allait commencer son travail de diplôme à l'EPFL fin septembre, qu'il s'engageait à payer les futurs loyers par trimestre et par avance et qu'il se justifiait ainsi de lui prolonger son bail jusqu'à fin 2014.

L'audience en procédure sommaire a eu lieu le 20 septembre 2013 en l'absence de Z._____.

En droit :

1. a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance prononçant une 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. 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 43 ; 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, acompte de charges compris, s'élevant à 970 fr. par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

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, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours. Interjeté le 16 octobre 2013, alors que l'ordonnance attaquée avait été distribuée à l'appelant le 7 octobre 2013, l'appel a été déposé en temps utile, par une partie qui y a par ailleurs intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte qu'il est recevable à la forme.

c) Compte tenu des moyens développés dans l'appel, on doit comprendre que, bien que les conclusions soient en annulation de l'ordonnance, l'appel tend en réalité à la réforme de l'ordonnance en ce sens que l'expulsion de l'appelant n'est pas ordonnée. Il doit en effet être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, les conclusions devant 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 c. 4.1; TF 5A_621/2012 du 20 mars 2013, liquidation du régime matrimonial).

2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43).

b) Les pièces 100, 102 et 103 figurent déjà au dossier, de sorte que la question de leur recevabilité ne se pose pas. Les pièces destinées à prouver des paiements dans le délai comminatoire sont recevables en appel, au titre non pas d'exception à l'irrecevabilité des nova mais de sanction du fait que la bailleuse n'a pas révélé au juge de paix le paiement effectué auprès de l'office des poursuites (CACI 13 mai 2011/83; CACI 1^{er} octobre 2013/513). La pièce 101 est dès lors recevable.

3. a) Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies: l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 c. 3; JT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 I 123 c. 2.1.2; ATF 138 III 620 c. 5.1.2).

b) 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 et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). Ainsi, lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de 30 jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss).

c) En l'espèce, il n'est pas contesté que l'avis comminatoire imparti le 17 avril 2013 pour régler le mois d'avril 2013 a été notifié à l'appelant le 18 avril 2013, de sorte que le délai de 30 jours, échéant le samedi 18 mai 2013, a été reporté au mardi 21 mai 2013, compte tenu du lundi de Pentecôte.

L'appelant a versé un montant de 2'910 fr., couvrant notamment l'arriéré, crédité sur le compte du bailleur le 27 mai 2013, selon le décompte individuel du locataire produit au dossier. Il soutient que la preuve du paiement tardif incombait au bailleur et qu'il n'est pas exclu que le montant en question ait été crédité avant le 27 mai 2013. Le moyen frise la témérité. D'une part, l'appelant n'a pas contesté en première instance le décompte du locataire produit par le bailleur. Ensuite, il lui incombait de toute manière d'établir la date de son paiement. C'est en effet à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée — et objecte ainsi le fait qu'elle est éteinte — de prouver cette exécution (ATF 128 III 271, JT 2003 I 606 c. 2a/aa). Il appartient ainsi au débiteur de prouver l'extinction de son obligation, notamment par paiement (art. 8 CC; Schmid, Basler Kommentar, n. 58 ad art. 8 CC; Deschenaux, Traité de droit privé suisse, II, n. 1 p. 240 et réf.). Or, loin d'apporter la preuve d'un paiement dans le délai comminatoire, la pièce 101 produite en appel prouve que l'appelant a effectivement viré le montant de 2'910 fr. le 27 mai 2013, comme cela figure par ailleurs dans le décompte du bailleur.

4. a) Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271 a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 c. 2.4). En particulier, la jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et réf.). Elle a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2), mais que tel n'était pas le cas lorsque le retard était de plus de deux semaines (TF 4A_493/2007 du 4 février 2008 c. 4.2.5). La doctrine et la jurisprudence vaudoise considèrent qu'un paiement intervient peu de temps après l'échéance des délais comminatoires lorsqu'il est effectué un ou deux jours plus tard (Lachat, *Le bail à loyer*, p. 672; Wessner, in *Droit du bail à loyer — Commentaire pratique*, n. 43 ad art. 257d CO; CACI 5 avril 2011/30), mais non six jours plus tard (CACI 14 septembre 2011/25 1, in *CdB* 2012 p. 25) ou huit jours plus tard, alors même que le délai comminatoire incluait les fêtes de fin d'année (CACI 2 octobre 2013/518). Par ailleurs, un congé donné en vertu de l'art. 257d CO alors que le locataire s'est acquitté de l'arriéré de loyer deux ou trois jours, voire un jour après l'expiration du délai comminatoire n'est pas abusif lorsque le locataire ne s'est pas toujours acquitté ponctuellement du loyer jusqu'alors (TF 4A_209/2009 du 3 juin 2009, in *CdB* 2010 p. 57; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2.3).

b) En l'espèce, l'arriéré a été réglé six jours après l'échéance du délai comminatoire, alors même que le locataire ne s'était pas toujours acquitté ponctuellement de son loyer arriéré. Il avait en effet dû être averti le 26 février 2013 et un ultime délai lui avait été fixé pour régler dans les cinq jours les loyers de janvier et février 2013, le bailleur se

réservant la faculté d'exiger le paiement du loyer par trimestre d'avance, si cela devait se reproduire. Le congé n'est donc pas contraire aux règles de la bonne foi.

Ainsi, le locataire n'ayant pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d 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 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in CdB 3/97 pp. 65 ss).

5. L'appelant invoque encore ses difficultés à trouver un emploi rémunéré à côté de ses études et le fait qu'il devrait achever son master en février 2014. 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 (TF du 27 février 1997 précité 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*, 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 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 réf.). En l'espèce, le délai de près d'un mois fixé par l'ordonnance 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 et bénéficie ainsi d'une prolongation de fait de plusieurs semaines.

6. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC.

Compte tenu de 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'appelant, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 100 fr. (art. 62 al. 3, 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) seront supportés par l'appelant conformément à l'art. 106 al. 1 CPC.

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée de se déterminer sur l'appel.

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.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelant Z._____.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à Z._____ une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à Lausanne, rue [...] (appartement d'1.5 pièce au 2^{ème} étage et une cave).
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 29 novembre 2013

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 Olivier Flattet, avocat (pour Z. _____),
- [...] (pour l'Hoirie P. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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 Lausanne.

La greffière :