

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 14 janvier 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Kühnlein et Crittin Dayen
Greffière : Mme Tille

Art. 311 CPC ; 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **D.**_____, à Morges, intimé, contre l'ordonnance rendue le 21 novembre 2013 par la Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant l'appelant d'avec **P.**_____, à Apples, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

1. Par ordonnance du 21 novembre 2013, la Juge de paix du district de Morges a ordonné à D._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 31 janvier 2014 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (3,5 pièces au 5^{ème} étage, garage et annexes) (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 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 250 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 la partie locataire remboursera à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 250 fr. et lui versera la somme de 300 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, statuant au regard des art. 257d, 266l et 266n CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), a considéré que le congé notifié le 10 juillet 2013 était valable, dès lors que l'entier de l'arriéré des loyers dus au 31 mai 2013 n'avait pas été acquitté par le locataire dans le délai comminatoire de trente jours imparti à cet effet par lettre du 14 novembre 2012 de la bailleuse. Ainsi, selon le premier juge, il s'agissait 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 lettre du 19 décembre 2013, D._____ a formé appel contre cette ordonnance, indiquant qu'il avait des propositions, mais que son avocat étant en vacances, il enverrait la motivation de son appel lors du retour de celui-ci.

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 au dossier :

1. Par contrat signé le 27 février 2009, P._____ a remis à bail à D._____ un appartement de 3.5 pièces avec garage et cave dans l'immeuble sis [...]. Le loyer mensuel net de l'appartement s'élevait à 2'300 fr., charges comprises.

Par lettre recommandée du 28 mai 2013, la bailleuse a mis D._____ en demeure de s'acquitter dans les trente jours du montant de 18'425 fr., correspondant au solde des loyers impayés pour 2012 et pour la période du 1^{er} janvier au 31 mai 2013. Cette sommation indiquait qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. Le pli a été retiré par son destinataire le 3 juin 2013.

Le 27 juin 2013, le locataire a effectué un paiement de 15'000 fr., réduisant ainsi sa dette à 3'425 francs.

Le 2 juillet 2013, la bailleuse a résilié le bail de manière ordinaire avec effet au 28 février 2014.

Le 10 juillet 2013, la bailleuse a notifié au locataire la résiliation du bail pour non paiement du loyer, avec effet au 31 août 2013. La lettre, envoyée sous pli recommandé, était accompagnée de la formule officielle de notification de résiliation de bail.

Le locataire n'a pas versé ses loyers des mois de juin à août 2013, ce qui portait à 12'625 fr. le montant dû à la bailleuse au 26 septembre 2013, en comptant l'indemnité d'occupation illicite pour le mois de septembre 2013 (soit 3'425 fr. + [4x 2'300 fr.]). Le 22 août 2013, il s'est toutefois acquitté d'un acompte de 7'100 francs.

2. Par requête d'expulsion pour non paiement du loyer du 26 septembre 2013 adressée au Juge de paix du district de Morges, P._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit prononcé que la résiliation extraordinaire du bail à loyer notifiée au locataire D._____ au sens des dispositions de l'art. 257d CO pour le 31 août 2013 est valable, aussi bien pour l'appartement que le garage et les annexes occupés dans l'immeuble sis [...] (I), qu'en conséquence, ordre soit donné au locataire D._____ de libérer les lieux de tout occupant et de tout bien lui appartenant (II), et qu'à défaut de départ à cette date, l'huissier de la Justice de paix du district de Morges soit chargé de procéder à l'exécution forcée de la décision, sous la présidence du Juge du paix du même ressort, au besoin avec l'aide des agents de la force publique et par ouverture forcée, conformément aux dispositions de l'art. 337 CPC (III).

Une audience a eu lieu le 21 novembre 2013, à laquelle le locataire s'est présenté personnellement, la bailleuse étant représentée par son conseil.

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).

b) En l'espèce, le loyer, acompte de charges compris, s'élevant à 2'300 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). L'appel a en outre été interjeté dans le délai de dix jours fixé à l'art. 321 al. 2 CPC, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al.2 let. a CPC).

2. a) Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant ne peut se contenter de renvoyer aux écritures précédentes ou aux moyens soulevés en première instance ; il doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 c. 2.2, in RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 c. 3 et 4, in RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 c. 4.3.1). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 4A_651/2012 du 7 février 2013 c. 4.2). Il ne saurait être remédié à un défaut de motivation de l'appel par la fixation d'un délai à forme de l'art. 132 al. 1 CPC, un tel vice n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable, de sorte que celui-ci est irrecevable (TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 c. 5, in RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231; cf. déjà CACI 9 septembre 2011/240, JdT 2011 III 184), les délais légaux n'étant au surplus pas prolongeables (art. 144 al. 1 CPC).

L'art. 311 al. 1 CPC prévoit également que l'acte d'appel doit contenir des conclusions (ATF 137 III 617, rés. in SJ 2012 I 373, c. 4.2.2 et les références citées). Celles-ci doivent être rédigées d'une manière suffisamment précise pour pouvoir être reprises telles quelles dans le dispositif de la décision à rendre (ATF 137 III 617, rés. in SJ 2012 I 373, c. 4.3 et 4.4 et les références citées).

b) En l'espèce, l'appel ne contient ni motivation ni conclusions, l'appelant se contentant d'indiquer qu'il avait « des propositions » et que son appel serait complété par son avocat à son retour de vacances. Le

vice découlant du défaut de motivation et de conclusions étant fondamental, il ne peut pas être guéri par la fixation d'un délai à forme de l'art. 132 al. 1 CPC et entraîne l'irrecevabilité de l'appel.

3. Même supposé recevable, l'appel serait infondé pour les motifs qui suivent.

a) 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 trente 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).

Dans certains cas toutefois, en présence de circonstances particulières, le congé donné en raison de la demeure du locataire peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Selon la jurisprudence, c'est notamment le cas lorsque 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).

b) En l'espèce, il n'est pas contesté que les loyers de 2012 et pour la période du 1^{er} janvier au 31 mai 2013, qui ont fait l'objet d'un avis comminatoire de la bailleuse, n'ont pas été versés dans leur totalité dans le délai imparti à cet effet. C'est ainsi un montant de 15'000 fr. qui a été versé dans ce délai au lieu de 18'425 francs. Le congé est donc valable et ne contrevient pas aux règles de la bonne foi.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être déclaré irrecevable et l'ordonnance confirmée.

Il ne sera pas perçu de frais de justice, en application de l'art. 11 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5).

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 irrecevable.
- II.** Il n'est pas perçu de frais judiciaires.
- III.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. D. _____,
- M. Pierre-Yves Zurcher, agent d'affaires breveté (pour P. _____)

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 Morges.

La greffière :