

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 mai 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Perrot
Greffier : M. Elsig

Art. 257d al. 2 CO ; 317 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **X.**_____, à Lausanne, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 4 mars 2014 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **T.**_____ **SA**, à [...], et **W.**_____ **SA**, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 4 mars 2014, dont la motivation a été envoyée le 11 mars 2014 pour notification, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à X. _____ de quitter et de rendre libres pour le 1^{er} avril 2014 à midi l'atelier d'environ 112 m² au rez-de-chaussée, l'espace pour la circulation ou le stationnement des véhicules et quatre places de parc extérieures dans l'immeuble sis [...], à Lausanne (I), dit qu'à défaut d'exécution volontaire, l'huissier de paix serait chargé, sous la responsabilité du juge de paix, de procéder à l'exécution forcée sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), fixé les frais judiciaires de première instance à 280 fr. (IV), mis ceux-ci à la charge de X. _____ (V), dit que celui-ci verserait à T. _____ SA et W. _____ SA les sommes de 280 fr. à titre de remboursement de l'avance de frais et de 300 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 réglé dans le délai de sommation imparti par les bailleuses et que les conditions du cas clair étaient réalisées.

B. X. _____ a interjeté appel le 24 mars 2014 contre cette ordonnance en concluant, avec dépens, principalement à son annulation et subsidiairement à ce que le délai de libération des locaux en cause soit fixée au 31 mai 2014 à midi. Il a produit un bordereau de pièces.

Les intimées T. _____ SA et W. _____ SA n'ont pas été invitées 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 :

Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 28 novembre 2010, les intimées T._____ SA et W._____ SA ont remis en location à l'appelant X._____ un atelier d'environ 112 m², un WC-lavabo et quatre places de parc extérieures dans l'immeuble sis [...], à Lausanne. Conclu pour durer initialement du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2016, le bail devait se renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins une année à l'avance. Le loyer, payable par mois d'avance, a été fixé à 1760 fr. par mois, plus 160 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires et à 520 fr. pour les places de parc.

Par courrier recommandé du 4 septembre 2013, la gérante de l'immeuble a sommé l'appelant de s'acquitter, dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), de l'arriéré des loyers pour la période du 20 août au 30 septembre 2013, par 3'920 fr., frais de rappel par 60 fr. compris. Ce courrier a été reçu par l'appelant le lendemain.

L'arriéré n'a pas été réglé dans le délai imparti

Par formule officielle du 18 octobre 2013, envoyée sous pli recommandé, les intimées ont résilié le bail avec effet au 30 novembre 2013.

L'appelant a contesté ce congé devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne.

Le 10 décembre 2013, T._____ SA et W._____ SA ont requis du Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion de l'appelant des locaux litigieux.

L'audience, repoussée à la suite de la production par l'appelant d'un certificat médical, a été tenue le 4 mars 2014.

En droit :

1. a) L'art. 308 al. 1 et 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales et incidentes de première instance pour autant que, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins. Lorsque l'appel porte sur le bien-fondé de la mesure d'expulsion, la valeur litigieuse est calculée selon le droit fédéral et est égale au moins à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e éd., 2008, pp. 749 ss ; 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 litige porte sur la validité de la résiliation des baux, dont le loyer mensuel global est de 2'440 fr. par mois, donnée en application de l'art. 257d CO. En prenant la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse de première instance dépasse le montant de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

b) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, les intimées ont requis l'application de la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait usage. Une telle procédure étant sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours.

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

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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250).

b) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 c. 4.2.1 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 c. 3.1, SJ 2013 I 311 ; JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées).

En l'espèce, les pièces n^{os} 1 à 3 produites par l'appelant en deuxième instance concernent la recevabilité de l'appel. Elles sont en conséquence recevables. La pièce n^o 4 figure au dossier de première instance et est en conséquence également recevable, de même que la pièce n^o 7 qui est postérieure à l'audience du 4 mars 2014. En revanche, les pièces n^{os} 5 et 6, antérieures à cette audience, sont irrecevables, dès lors qu'elles auraient pu être produites en première instance. Elles sont au demeurant sans influence sur le sort du litige.

3. L'appelant fait valoir qu'il est aujourd'hui à jour dans le paiement de son loyer.

Selon l'art. 257d al. 1 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.

L'art. 257d alinéa 2 CO précise que, faute de paiement dans ce délai, 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.

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, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss.).

En l'espèce, l'arriéré de loyer n'ayant pas été réglé dans le délai de trente jours fixé par la sommation du 4 septembre 2013, l'art. 257d CO donnait le droit aux intimées de résilier le bail en cause pour le 30 novembre 2013 et il importe peu, vu la jurisprudence susmentionnée, que l'arriéré ait été réglé par la suite.

4. Subsidiairement, l'appelant fait valoir qu'il ne peut libérer les locaux litigieux dans le délai qui lui a été imparti par le premier juge.

Selon la jurisprudence, 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, Le bail à loyer, 2^e éd., 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, 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et références).

En l'espèce le délai de libération fixé par le premier juge respecte les exigences posées par la jurisprudence susmentionnée. Au surplus, l'appelant a bénéficié d'une prolongation de ce délai en raison de l'effet suspensif accordé à l'appel.

5. En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Vu le rejet de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelant.

Le délai de libération des locaux en cause étant passé du fait de l'effet suspensif accordé à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge, afin qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour qu'il les libère.

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 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant X._____.
- IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à X._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notifications aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (Atelier d'environ 112 m² au rez et espace pour circulation et/ou stationnement des véhicules ainsi que 4 place de parc extérieures).
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 6 mai 2014

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 :

- Me Flurin von Planta (pour X. _____),
- T. _____ SA,
- W. _____ SA.

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 Lausanne.

Le greffier :