

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 27 mai 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et Mme Favrod
Greffier : Mme Meier

Art. 257 al. 1 CPC et 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **X.**_____, à Pully, contre l'ordonnance rendue le 25 mars 2014 par le Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant l'appelante d'avec **G.**_____, à Lausanne, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 25 mars 2014, notifiée aux parties le 27 mars 2014, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a ordonné à X._____ et à C._____ de quitter et rendre libres pour le mercredi 30 avril 2014 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...] (appartement de 2,5 pièces au 3^{ème} étage) (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, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté les frais judiciaires de la partie bailleuse à 250 fr., compensés par l'avance de frais (IV), mis les frais à la charge de la partie locataire (V), dit que la partie locataire remboursera à la partie bailleuse son avance de frais de 250 fr., et lui versera la somme de 400 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a considéré que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220). Partant, le congé était valable et l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272). L'expulsion des locataires devait ainsi être prononcée en procédure sommaire.

B. Par appel du 31 mars 2014, X._____ a conclu implicitement à la réforme de l'ordonnance précitée, en ce sens que l'expulsion ne soit pas ordonnée, en demandant à ce qu'un sursis lui soit accordé et en indiquant qu'elle avait pris, depuis le 21 janvier 2014, le ferme engagement d'être désormais toujours à jour avec le paiement de ses loyers.

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. Par contrat de bail à loyer du 27 octobre 2010, G._____ (ci-après : la bailleuse) a cédé à X._____ et à C._____ (ci-après : les locataires) l'usage d'un appartement de deux pièces et demi sis [...], à [...], pour un loyer mensuel, acompte de charges compris, de 1'420 francs. Le contrat a été conclu pour une période du 1^{er} novembre 2010 au 31 mars 2016, renouvelable aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance.

Par courriers recommandés du 22 octobre 2013, distribués aux locataires le 26 octobre 2013, la bailleuse a sommé ces derniers de s'acquitter, dans un délai de trente jours, d'un montant de 1'914 fr. correspondant au solde du loyer dû pour le mois de septembre 2013 (125 fr.), au loyer du mois d'octobre 2013 (1'420 fr.), ainsi qu'à divers intérêts et frais (369 fr.), faute de quoi le bail de leur logement serait résilié en application de l'art. 257d CO.

Au moyen de formules officielles datées du 26 novembre 2013, la bailleuse a résilié le contrat de bail des locataires pour le 31 décembre 2013. Alors qu'C._____ n'a jamais retiré le pli qui lui était adressé, X._____ a retiré le sien le 29 novembre 2013.

2. Le 7 janvier 2014, la bailleuse a saisi la Justice de paix du district de Lavaux-Oron d'une requête aux fins d'expulsion des locataires de l'appartement sis [...], à [...].

A l'audience du 21 mars 2014, la bailleuse a exposé que les loyers en souffrance avaient été réglés le 21 janvier 2014, qu'C._____

n'habitait plus l'appartement et que X. _____ tentait de rattraper les loyers en retard. Cette dernière a reconnu que les loyers étaient payés irrégulièrement et a sollicité un sursis.

En droit :

1. Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix admettant une requête d'expulsion fondée sur un 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; ATF 137 III 389 c. 1.1; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 et les références citées).

En l'espèce, le loyer du logement en cause s'élevant à 1'420 fr. par mois, la valeur litigieuse est sans conteste supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Lorsque la décision attaquée a été - comme en l'espèce - rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

Bien que l'appel ne soit que peu motivé, l'appelante se contentant de solliciter un sursis et d'affirmer qu'elle s'acquittera désormais de son loyer sans retard, on comprend qu'elle conclut implicitement à la réforme de l'ordonnance en ce sens que le bail est maintenu et que l'expulsion n'est pas ordonnée. Il convient d'entrer en matière puisque la lecture de l'appel permet de comprendre ce que

demande l'appelante, les conclusions devant être interprétées à la lumière de la motivation (ATF 137 III 617 c. 6.2).

Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

2. 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, Bâle 2011, n. 2 ad art. 310 CPC). 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).

3. a) L'appelante s'oppose à l'expulsion au motif qu'elle a sollicité un sursis et paie désormais son loyer en temps utile.

b/aa) 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 III 123 c. 2.1.2; ATF 138 III 620 c. 5.1.2).

De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.3.1, traduit in SJ 2012 I 121), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1.1 et les références citées).

bb) 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). 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 30 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).

cc) Selon la jurisprudence, le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au loyer effectivement dû est le prototype même du congé inefficace. En effet, le locataire « moyen » qui reçoit une telle mise en demeure est non seulement incapable de faire la part des choses mais est d'emblée dissuadé de payer quoi que ce soit d'un montant exagéré dont il ne dispose peut-être pas. Le bailleur contraint ainsi le locataire à adopter une attitude vraisemblablement différente de celle qu'il aurait eue si la mise en demeure avait porté sur le montant exact. L'on peut attendre d'un bailleur, représenté la plupart du temps par un professionnel de

l'immobilier, de procéder correctement (CREC I 28 janvier 2006/89 c. 3 confirmé in CREC I 9 décembre 2010/649 c. 4b).

Une proportion du simple au double entre le montant effectivement dû et celui réclamé a été jugée disproportionnée (CREC I 18 janvier 2006/89 c. 3; confirmé par arrêt rendu à cinq juges CREC I 3 septembre 2010/457 c. 4; CACI 30 mai 2011/97). Il en va de même a fortiori d'une disproportion du simple au triple (CACI 2 janvier 2012/1). Dans un arrêt de principe (CREC I 3 septembre 2010/457), la Chambre des recours a précisé, sans la modifier (cf. CACI 2 janvier 2012/1) sa jurisprudence en ce sens qu'il n'était pas arbitraire de considérer qu'une sommation portant sur un montant dépassant de 50% le loyer effectivement dû n'entraînait pas l'inefficacité du congé mais qu'elle pourrait le rendre abusif au sens des art. 271 ss CO, le locataire étant alors dans l'obligation de contester celui-ci dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO sous peine de forclusion.

c) En l'espèce, les conditions permettant de prononcer une expulsion sont remplies. La commination et la lettre de résiliation ont été envoyées aux deux locataires, dont on ignore au demeurant s'ils sont mariés ou non. La résiliation a été adressée à ces derniers le jour suivant l'échéance du délai de 30 jours, soit le 26 novembre 2013. Par ailleurs, même si la lettre de résiliation, envoyée à la nouvelle adresse d'C._____, n'a pas été retirée à la poste, elle est réputée reçue. De plus, ce dernier n'habite plus dans l'appartement et semble se désintéresser de la procédure. En outre, le fait que le montant du loyer a été payé par l'appelante après le délai comminatoire ne permet pas de faire obstacle au droit de la bailleuse de résilier le bail, nonobstant l'engagement de l'appelante de s'acquitter désormais sans retard de ses loyers.

Au surplus, la disproportion entre le loyer réclamé de 1'420 fr. et la sommation de 1'914 fr. n'est pas telle que l'expulsion doive être invalidée.

Enfin, une demande de sursis ne peut être considérée comme un motif humanitaire au sens de la jurisprudence.

4. En définitive, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC, dans la mesure de sa recevabilité, et l'ordonnance querellée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelante X._____.
- IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lavaux-Oron pour qu'il fixe à X._____ et C._____ une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils

occupent dans l'immeuble sis à [...], [...] (appartement de 2,5 pièces au 3^{ème} étage).

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 28 mai 2014

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 :

- Mme X. _____,
- M. Mikaël Ferreiro (pour G. _____).

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 :