

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 5 septembre 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mme Charif Feller et M. Perrot
Greffière : Mme Huser

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **E.**_____, à Renens, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 17 juin 2014 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelant d'avec **W.**_____, à Lausanne, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance directement motivée du 17 juin 2014, notifiée aux parties le 10 juillet 2014 et réceptionnée par l'intéressé le 21 juillet 2014, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à E._____ de quitter et de rendre libres pour le vendredi 15 août 2014 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à 1020 Renens, [...] (appartement de 3,5 pièces au 6^{ème} étage, n° [...]) et à 1020 Renens, [...] (place de parc extérieure n° [...] et place de parc intérieure n° [...]) (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 décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, 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 280 fr. et lui versera la somme de 1'125 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 la partie locataire ne s'était pas acquittée d'un arriéré de loyer de 1'754 fr. dans le délai comminatoire de trente jours qui lui avait été imparti par la partie bailleuse, que le congé signifié les 10 et 23 janvier 2014 pour le 28 février 2014 était donc valable et que la cause remplissait les conditions du cas clair au sens de l'article 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), de sorte qu'il y avait lieu de faire application de la procédure sommaire des articles 248 ss CPC.

B. Par acte d'appel du 21 juillet 2014, remis à la Poste le même jour, E._____ a contesté l'ordonnance précitée, en invoquant sa situation

familiale et professionnelle, ainsi que sa bonne foi et sa régularité dans le paiement du loyer de son appartement depuis 1999 ; il a également exposé que la mise en demeure adressée par sa bailleresse lui avait échappé car il se trouvait à l'étranger lorsque l'avis lui avait été remis par la Poste.

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

1. Les parties sont liées par trois contrats de bail qu'elles ont signés les 11 janvier 2000, 20 avril 2000 et 10 novembre 2008, portant respectivement sur un appartement de 3,5 pièces et dépendances sis dans l'immeuble [...] à 1020 Renens, une place de parc extérieure n° [...] et une place de parc intérieure n° [...], toutes deux attenantes aux immeubles sis [...].

Par lettre recommandée du 2 décembre 2013 non réclamée par le locataire, la bailleresse a constaté qu'un retard s'était accumulé dans le paiement des loyers des mois de novembre et décembre 2013, et lui a imparti un délai de trente jours pour s'acquitter du montant dû à ce titre, additionné des frais de rappel, des intérêts de retard ainsi que des frais d'intervention selon l'art. 106 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

Par formules de notification de résiliation de bail du 10 janvier 2014, la bailleresse a résilié le bail de l'appartement, ainsi que celui de la place de parc extérieure, pour le 28 février 2014, en application de l'art. 257d CO. Elle a procédé de même, en date du 23 janvier 2014, pour la place de parc intérieure.

2. Le 3 mars 2014, la bailleresse a adressé une requête en cas clair à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la Juge de paix), concluant, avec suite de frais et dépens, à l'expulsion du locataire ainsi que de tout tiers occupant (I) et requérant les mesures

d'exécution nécessaires conformément à l'art. 236 CPC et de ce fait l'exécution directe selon l'art. 337 CPC (II).

Une audience s'est tenue le 17 juin 2014 devant la Juge de paix, à laquelle la bailleresse était représentée par son conseil, le locataire s'étant présenté personnellement, non assisté.

En droit :

1. a) L'art. 308 al. 1 et 2 CPC 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 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 litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion d'un logement, dont le loyer mensuel global s'élève à 1'287 fr., montant auquel il convient d'ajouter le loyer de la place de parc extérieure à hauteur de 50 fr. ainsi que le loyer de la place de parc intérieure à hauteur de 98 francs. 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) L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel soit, en l'occurrence, la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RS 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la

notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours si la décision a été rendue en application de la procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Tel est le cas en l'espèce, le premier juge ayant fait application de la procédure applicable aux cas clairs (art. 257 al. 1 CPC).

En l'espèce, l'acte d'appel ne comporte pas de conclusions et la motivation est lacunaire. Néanmoins on comprend que l'appelant remet en cause, maladroitement, la validité du congé, ce qui paraît suffisant à l'égard d'un prononcé d'expulsion rendu dans le cadre d'une procédure sommaire.

Par ailleurs, interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), 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.

En l'espèce, les pièces produites par l'appelant, à savoir un courriel de l'Association Régionale pour l'Action Sociale dans l'Ouest lausannois, daté du 23 juillet 2014, ainsi qu'un courrier adressé par

l'appelant à la Gérance [...], daté du 6 août 2014, sont recevables, dès lors qu'elles ne pouvaient être produites en première instance. Elles n'ont néanmoins aucune incidence sur les considérants qui suivent.

3. a) 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. Le délai de paiement commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de sept jours (ATF 137 III 208 c. 3.1.3 ; ATF 119 II 147, JT 1994 I 205 ; Lachat, op. cit., p. 667 ; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, n. 28 ad art. 257d CO). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (cf. notamment ATF 134 V 49 ; ATF 127 I 31 ; ATF 123 III 492). Il importe donc peu que le locataire soit souvent absent, voire même qu'il doive s'attendre à recevoir un avis comminatoire (TF 4A_451/2011 du 19 novembre 2011 c. 3.3). En cas d'absence prolongée, il appartient d'ailleurs à la partie de prendre des dispositions pour qu'un tiers s'occupe de son courrier (CREC I 23 septembre 2010/503) et celui qui est en retard dans le paiement de son loyer, quelle que soit la période de l'année, doit s'attendre à se voir notifier un avis comminatoire et ne peut plaider que le bailleur serait de mauvaise foi en notifiant un avis comminatoire durant la période des vacances (CREC I 4 mai 2010/235). La jurisprudence vaudoise réserve toutefois le cas de la preuve d'un empêchement majeur, tout en relevant que l'absence du domicile ne constitue en principe pas un tel empêchement (CREC I 4 février 2010/69 et les réf.).

L'art. 257d al. 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 d'un mois.

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).

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 notamment 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 les 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, op. cit., 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 2011/251, in *CdB* 2012 p. 25) ou huit jours plus tard lors même que le délai comminatoire incluait les fêtes de fin d'année (CACI 2 octobre 2013/518, confirmé par TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013).

Le locataire, qui ne règle pas l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, est en demeure et doit 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 avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in *CdB* 3/97 pp. 65 ss).

A cet égard, 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 in Cahiers du bail [CdB] 3/97, pp. 65 ss, c. 2b, p. 68 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2 ; Lachat, op. cit., note infrapaginale 63 p. 672). 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, 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, abrogée au 1er janvier 2011], p. 196 et les références citées). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 27 mars 2014/160 et les références citées).

b) En l'espèce, les faits arrêtés par le premier juge ne sont pas contestés par l'appelant. En particulier, celui-ci ne remet pas en cause la constatation du premier juge selon laquelle le loyer des mois de novembre et décembre 2013 n'était toujours pas acquitté à l'échéance du délai comminatoire. En outre, il est réputé avoir reçu cette sommation le 10 décembre 2013, septième jour du délai de garde postal et cela même s'il n'a pas été retiré le pli à la Poste, son éventuelle absence à l'étranger durant cette période ne lui étant d'aucun secours à cet égard, compte tenu des principes rappelés ci-dessus. Cela étant, le délai de paiement de 30 jours est arrivé à échéance le 9 janvier 2014, date à laquelle les loyers pour l'appartement et les places de parc de novembre et décembre 2013 étaient toujours impayés, de sorte que l'intimée était en droit, le 10 janvier 2014, de résilier le bail pour le 28 février 2014, conformément à l'art. 257d al. 2 CO. C'est donc à bon droit que le premier juge a constaté

la validité du congé et ordonné les mesures d'exécution sollicitées (art. 236 et 337 CPC).

On relèvera cependant que celui-ci s'est fondé sur un arriéré de 1'754 fr. (appartement), plus 100 fr. (place de parc extérieure n° 9), plus 196 fr. (place de parc intérieure n° 4) pour les mois de novembre et décembre 2013, alors que le loyer mensuel de l'appartement pour ces deux mois se montait à 2'754 fr. (le loyer mensuel de ce logement ayant été porté dès le 1^{er} juillet 2010 à 877 fr., plus 410 fr. d'acompte de charges, soit à 1'287 fr. au total) et l'appelant n'a nullement établi avoir réduit dans une quelconque mesure la somme objet de cette sommation dans le délai de 30 jours. On pourra donc corriger cette erreur de l'état de fait résultant d'une inadvertance manifeste, ce qui ne change rien s'agissant de la validité du congé.

On mentionnera également que les motifs d'ordre personnel et professionnel invoqués par l'appelant n'entrent pas en ligne de compte à ce stade.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée, étant précisé que le premier juge devra fixer à l'appelant un nouveau délai de libération des locaux litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant E._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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'appelant E._____.
- IV.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe à E._____, 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 Renens (appartement de 3,5 pièces au 6^{ème} étage et dépendances), ainsi que la place de parc exérieure n° [...] et la place de parc intérieure n° [...] rattachées aux immeubles sis [...] dans la même localité.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 5 septembre 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 à :

- M. E. _____, personnellement,
- M. Pascal Stouder, agent d'affaires breveté (pour W. _____).

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.

La greffière :