

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 12 août 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Battistolo et Mme Bendani
Greffier : M. Zbinden

Art. 257 CPC ; 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **Z.**_____, à La Sarraz, locataire, contre l'ordonnance rendue le 10 juin 2014 par le Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant l'appelant d'avec et **E.Q.**_____, à Echallens, bailleurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 10 juin 2014, le Juge de paix du district de Morges a ordonné à Z._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 11 juillet 2014 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à la Sarraz (appartement de 3,5 pièces au 2^{ème} étage avec cave et galetas, local au rez-de-chaussée et garage) (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 Z._____ remboursera à A.Q._____ et E.Q._____ leur avance de frais à concurrence de 250 fr. et leur versera la somme de 450 fr. à titre de défraiement de leur représentant professionnel (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a considéré que, faute de paiement de l'entier de l'arriéré des loyers dans le délai comminatoire imparti au locataire, les congés signifiés au locataire par avis du 25 novembre 2013 étaient valables et que 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).

B. Par acte du 24 juin 2014, Z._____ a formé appel contre cette ordonnance, concluant implicitement à son annulation.

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 du 8 août 2006, les bailleurs A.Q._____ et E.Q._____ ont remis à bail au locataire un appartement de 3,5 pièces, au 2^{ème} étage de l'immeuble sis [...] à La Sarraz, comprenant une cuisine non agencée, une petite salle de bains sans confort, un WC séparé et un grand balcon avec vue.

Le loyer mensuel, payable par mois d'avance, était fixé à 1'500 fr. net, incluant un forfait pour le chauffage et l'eau chaude de 170 francs.

Le 29 août 2006, les parties ont signé un second contrat de bail portant sur un petit local avec porte de séparation sur cave voûtée de 50m², sis également [...], à La Sarraz, dont le loyer mensuel se montait à 290 francs.

Depuis le 28 janvier 2007, le locataire est également titulaire du bail d'un garage de moins de 20m², sis [...], à La Sarraz, pour un loyer mensuel de 180 francs.

2. Le 17 octobre 2013, les bailleurs, représentés par l'agence immobilière [...], ont adressé au locataire trois lettres recommandées le mettant en demeure de s'acquitter, dans un délai de trente jours, de l'entier de ses arriérés concernant les trois objets remis à bail, soit :

1) 9'234 fr. pour l'appartement, détaillé comme suit :

« Loyer	du 01.05.2013	au 31.10.2013	Fr	7980.00
Forfait mensuel chauffage	du 01.05.2013	au 31.10.2013	Fr	1020.00
Frais de rappel impayés		au 18.07.2013	Fr	260.00
Frais de mise en demeure			Fr	65.00
Sous total			Fr	9325.00
Vos acomptes			Fr	-90.80
Total			Fr	9234.20 »

2) 1'805 fr. s'agissant du petit local de 50m², incluant l'arriéré de loyer du 1^{er} mai 2013 au 31 octobre 2013 de 1'740 fr. ainsi que des frais de mise en demeure de 65 francs.

- 3) 1'145 fr. pour le garage, comprenant l'arriéré de loyer du 1^{er} mai 2013 au 31 octobre 2013 de 1'080 fr. et une indemnité pour frais de mise en demeure de 65 francs.

Les trois courriers précisait qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

3. Le 25 novembre 2013, constatant que la somme réclamée n'avait pas été payée, les bailleurs ont notifié au locataire la résiliation des trois contrats de bail pour le 31 janvier 2014.

4. Par requête en cas clair du 17 mars 2014, les bailleurs, par l'intermédiaire de leur conseil, ont requis l'expulsion du locataire, au besoin par le biais de l'exécution forcée.

5. Par lettre du 3 juin 2014, les bailleurs ont confirmé que l'intégralité des arriérés n'avait toujours pas été remboursée par le locataire et qu'ils maintenaient leur conclusion en expulsion du locataire.

Une audience a eu lieu le 5 juin 2014, à laquelle seul le locataire s'est présenté.

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. La valeur litigieuse est déterminée par l'objet du litige, soit les conclusions des parties (Tappy, in CPC commenté, 2011, n. 30 ad art. 91). 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, donnée en application de l'art. 257d CO. En prenant la période de protection de trois ans du bail de l'appartement, dont le loyer mensuel est de 1'500 fr., 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, l'intimé a requis l'application de la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC) et le premier juge en a fait application. 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. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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, in CPC commenté, op. cit., nn. 2 ss 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'appelant ne conteste pas l'existence d'arriérés, ni le fait qu'il ne les a pas réglés dans le délai comminatoire, mais soutient que ceux-ci seront remboursés d'ici fin septembre 2014.

b) 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 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.

La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait 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, 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 CdB 1997, pp. 65 ss ; CACI 7 juin 2011/105 c. 3). 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 précité, c. 2b, in CdB 1997 p. 68 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; TF 4A_387/2011 du 19 août 2011 c. 3.2 ; Lachat, op. cit., p. 820 note infrapaginale 117). 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 LPEBL [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).

c) En l'espèce, il importe peu, au vu des principes juridiques exposés ci-dessus, que l'appelant ait réglé une partie des arriérés après l'échéance du délai comminatoire et qu'il dise vouloir régler la totalité des arriérés d'ici fin septembre 2014. En outre, le délai d'un mois pour libérer les locaux ne prête pas le flanc à la critique, d'autant que l'appelant bénéficiera de fait d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à l'appel et au fait que le juge de paix devra fixer un nouveau délai de libération, une fois les considérants du présent arrêt adressés aux parties. Pour le surplus, l'appelant ne conteste à juste titre pas que les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 708 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

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

Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités 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 708 fr. (sept cent huit francs), sont mis à la charge de l'appelant Z._____.
- IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Morges 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 [...] à la Sarraz (appartement de 3,5 pièces au 2^{ème} étage avec cave et galetas, local au rez-de-chaussée et garage).
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 13 août 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 :

- Z. _____,
- M. Jean-Marc Schlaeppi, agent d'affaires breveté (pour A.Q. _____ et E.Q. _____).

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 Morges.

Le greffier :