

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 31 juillet 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et Mme Favrod
Greffière : Mme Bertholet

Art. 257d al. 2 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **B.**_____, à Lausanne, contre l'ordonnance rendue le 1^{er} juillet 2014 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.**_____, à Winterthour, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 1^{er} juillet 2014, notifiée aux parties le 7 juillet suivant, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné au locataire B. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 25 juillet 2014 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, avenue [...] (appartement de 2.5 pièces au 1^{er} étage, une cave et un galetas) (I), dit qu'à défaut pour le 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 bailleresse A. _____, 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 les frais judiciaires à 280 fr. et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais de la bailleresse (IV), mis les frais à la charge du locataire (V), dit qu'en conséquence le locataire remboursera à la bailleresse son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui versera la somme de 300 fr. à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a considéré que les conditions de résiliation du bail en cas de demeure du locataire étaient réalisées, que la résiliation avait certes été contestée en temps utile, mais qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé et qu'une prolongation du bail n'était pas possible, de sorte que le congé était valable et qu'il y avait lieu de donner suite à la requête d'expulsion de la bailleresse. Il a considéré qu'il s'agissait 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 14 juillet 2014, B. _____ a fait appel de cette ordonnance, en concluant, en substance, à sa réforme en ce sens qu'il n'est pas expulsé. Il a en outre requis des déterminations sur les responsabilités de la N. _____ et des services sociaux s'agissant des

loyers impayés. Il a requis d'être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire et a produit un lot de pièces.

Le 15 juillet 2014, l'appelant a adressé deux courriers au Président du Tribunal cantonal; l'un concluant, en substance, à l'annulation de la procédure d'expulsion, l'autre faisant état de son litige l'opposant au K._____. Il a produit un lot de pièces.

Par courrier du 19 juillet 2014 adressé au premier juge et transmis à la Cour de céans comme objet de sa compétence, l'appelant, se référant à l'affaire l'opposant à la N._____, a conclu à l'annulation de l'ordonnance d'expulsion. Il a produit un lot de pièces.

Par lettre du 22 juillet 2014, la Juge déléguée de la Cour de céans a dit que l'appelant était en l'état dispensé de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

Par courrier du 24 juillet 2014 adressé au Président du Tribunal cantonal, l'appelant a fait état de ses litiges l'opposant au K._____ et à la N._____ et a conclu à ce qu'il soit libéré du paiement de ses loyers en souffrance.

Par courrier du 25 juillet 2014, l'appelant a adressé au Président du Tribunal cantonal de nouvelles pièces relatives aux conflits qui l'opposent au K._____ et à la N._____.

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

1. Le 1^{er} août 1977, [...] et la bailleresse, [...], désormais inscrite sous la raison sociale A._____, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement de 2.5 pièces au premier étage, ainsi qu'une cave et un galetas, sis avenue du Tribunal-Fédéral 40 à Lausanne, pour un loyer mensuel de 357 fr., acompte de frais accessoires par 41 fr. inclus.

Le loyer a fait l'objet de plusieurs adaptations en cours de bail. Au 1^{er} juin 2008, le loyer s'élevait à 956 fr., acompte de frais accessoires par 145 fr. inclus.

Par convention du 10 juin 2011, le locataire B. _____ et A. _____ sont convenus que celui-là était titulaire de plein droit du bail de feu [...], dès le 11 juillet 2009, date du décès de celle-ci.

Par pli recommandé du 14 décembre 2013, notifié le 27 décembre suivant au locataire, la bailleuse a mis ce dernier en demeure de s'acquitter du montant de 956 fr., soit le loyer du mois de décembre 2013, dans un délai de trente jours. Elle a avisé le locataire qu'à défaut de paiement, elle serait habilitée à résilier le bail de l'appartement.

Par formule officielle du 30 janvier 2014, notifiée le 5 février suivant au locataire, la bailleuse a résilié le bail de l'appartement en application de l'art. 257d al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), avec effet au 31 mars 2014, pour non-paiement du loyer.

Le 6 mars 2014, le locataire a versé la somme de 400 fr. à la bailleuse, par l'intermédiaire de L. _____; sur le bulletin de versement, il était mentionné "chauffage 2^e versement sur 5".

Par écriture du 31 mars 2014, le locataire a contesté le bien-fondé de la résiliation de son contrat de bail auprès du Juge de paix du district de Lausanne (ci-après: Juge de paix). Il a allégué que sur les 1'900 fr. de frais de chauffage dus, il avait versé deux acomptes, l'un de 417 fr., qui avait été accepté, et l'autre de 400 fr., qui avait été refusé par la banque, de sorte que le motif de la résiliation du bail était confus.

2. Le 3 avril 2014, la bailleuse a saisi le Juge de paix d'une requête de protection dans les cas clairs tendant à ce qu'ordre soit donné au locataire de libérer dans un délai de vingt jours à compter de la

notification de la décision à intervenir les locaux sis avenue du Tribunal-Fédéral 40 à Lausanne.

Par courrier du 8 avril 2014, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne a informé la Justice de paix qu'elle avait été saisie d'une requête en annulation du congé déposée par le locataire et a indiqué ne pas examiner cette requête avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

Par lettre du 17 avril 2014, la bailleresse, par l'intermédiaire de son conseil, a confirmé à la Juge de paix les conclusions de sa requête d'expulsion, en précisant qu'un paiement de 400 fr. avait bien été refusé en mars 2014 dès lors qu'il ne correspondait à aucun montant ouvert auprès de la gérance.

Par courrier du 13 juin 2014, le locataire a expliqué à la Juge de paix qu'il avait eu un contact téléphonique avec le conseil de la bailleresse qui l'avait informé du retrait d'une réclamation pécuniaire à son encontre d'un montant de 34'100 francs. Le locataire avait lui-même informé le conseil de la bailleresse que son paiement de 400 fr. à L._____ avait été refusé. Il a indiqué à la Juge de paix que ces faits exigeaient un contrôle de sa part et ajouté que L._____ aurait affirmé qu'il était débiteur d'un montant de 7'000 fr. de loyers impayés et non de 34'100 francs.

Par correspondance du 25 juin 2014, le locataire s'est adressé au Président du Tribunal cantonal et a requis, en se référant à trois procédures judiciaires en cours le concernant, que l'audience fixée dans le cadre de la procédure d'expulsion soit reportée.

Le 1^{er} juillet 2014, la Juge de paix a tenu une audience à laquelle se sont présentés le conseil de la bailleresse et le locataire, non assisté.

Le locataire a encore adressé quatre courriers à la Juge de paix entre les 2 et 5 juillet 2014, dans lesquels il faisait état, notamment, de ses procédures pendantes avec la N._____, le K._____ et les services sociaux. Il a produit, à l'appui de ses courriers, des lots de pièces.

En droit :

1. a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales où la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel.

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue 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 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 loyer mensuel s'élève à 956 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel 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 statué dans la procédure applicable aux cas clairs (art. 257 al. 1 CPC).

Formé en temps utile, par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est ainsi recevable.

c) Les griefs concernant la N._____, le K._____ et les services sociaux ne seront pas examinés dans le cadre du présent appel dès lors qu'ils n'ont pas trait à la procédure d'expulsion litigieuse.

2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134).

b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard 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, ces deux conditions étant cumulatives (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). 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 (CACI 14 mars 2011/12c. 2 in JT 2011 III 43).

En l'espèce, l'appelant a produit de nombreuses pièces après l'audience du 1^{er} juillet 2014. Dès lors qu'elles sont antérieures à cette

audience et que l'appelant n'établit pas qu'il a fait la preuve de la diligence requise, elles sont irrecevables. Au demeurant, toutes les pièces qui ont trait à des litiges entre l'appelant et la N._____, le K._____ ou les services sociaux sont sans pertinence dans le cadre du présent appel.

3. a) Dans son écriture du 14 juillet 2014, l'appelant a fait valoir qu'il ne s'était pas rendu compte que des loyers n'avaient pas été réglés, en exposant que son frère, absent, payait ses loyers et en reprochant à l'intimée de ne pas avoir insisté sur le fait que des loyers étaient impayés. Il affirme qu'avant d'avoir versé le montant de 400 fr. à L._____, qui a été refusé, il avait versé 417 fr. à cette dernière.

b) 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).

Selon la jurisprudence, 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 (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). Toutefois, 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 271a CO), pour autant que l'on soit en présence de circonstances particulières. En effet, on ne saurait 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).

c) En l'espèce, les conditions d'une résiliation du bail pour défaut de paiement sont réalisées. Il ressort en effet du dossier que la commination et la lettre de résiliation ont été adressées dans les formes et les délais légaux.

Le loyer de 956 fr. était dû et n'a pas été versé dans le délai imparti. Le paiement de 400 fr. opéré et refusé par le bailleur, n'y aurait rien changé, dès lors qu'il a été exécuté après l'échéance du délai comminatoire; il en va de même du versement allégué des 417 francs. C'est en vain que l'appelant reproche à l'intimée de ne pas avoir insisté sur le fait que des loyers n'avaient pas été payés, dès lors qu'il ressort de l'avis comminatoire du 14 décembre 2013 que le loyer lui a été réclamé.

L'appelant fait valoir que l'intimée, par l'intermédiaire de L._____, lui a réclamé 34'000 fr., puis a limité ses prétentions à 7'000 francs. Il indique également qu'un commandement de payer 1'900 fr. de décompte de chauffage lui a été notifié, raison pour laquelle il a effectué un premier versement de 417 fr. puis un second versement de 400 fr., qui lui a été refusé. Il affirme qu'il pensait verser en cinq mois les frais de chauffage et qu'il a cru à une confusion. L'appelant ne produit cependant aucune pièce relative à un litige en matière de frais de chauffage. En toute hypothèse, même si l'on admettait que l'appelant ait confondu une créance en paiement de ces frais avec celle en paiement d'un loyer arriéré, il n'en demeure pas moins qu'il n'a pas versé le montant de 956 fr. réclamé dans le délai comminatoire de trente jours, soit au courant du mois de janvier 2014, les versements subséquents de 417 fr. et 400 fr, n'y changeant rien. En outre, si un tiers - son frère ou les services sociaux - s'acquittait de son loyer à sa place, ce qui n'est pas établi, il appartenait à l'appelant de s'assurer que les versements étaient effectués en temps utile.

Partant, le moyen de l'appelant est mal fondé.

4. a) En définitive, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

b) Dans son écriture du 14 juillet 2014, l'appelant a requis d'être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire.

Aux termes de l'art. 117 CPC, une personne a droit à l'assistance judiciaire lorsqu'elle ne dispose pas de ressources suffisantes (let. a) et que sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (let. b). Compte tenu des considérants qui précèdent, il y a lieu d'admettre que l'appel était dénué de chance de succès. Il s'ensuit que la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée.

c) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 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).

d) Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure d'appel (cf. art. 95 al. 3 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

II. L'ordonnance est confirmée.

III. La requête d'assistance judiciaire de l'appelant est rejetée.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelant B._____.

V. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à B._____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis avenue [...] (appartement 2.5 pièces au premier étage, une cave et un galetas).

VI. 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 :

- B._____
- Jean-Marc Schlaeppli, agent d'affaires breveté (pour A._____).

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 le Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :