

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 12 décembre 2014

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

Art. 257 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **O.**_____,
représenté par [...], à [...], bailleur, contre l'ordonnance rendue le 28 août
2014 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause
divisant l'appelante d'avec **A.R.**_____, à [...], et **B.R.**_____, à [...],
locataires, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 28 août 2014 adressée pour notification le 26 septembre 2014 et reçue par le conseil du bailleur le 29 septembre 2014, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a déclaré irrecevable la requête d'expulsion déposée le 10 juin 2014 par O. _____ contre A.R. _____ et B.R. _____ (I), arrêté à 280 fr. les frais judiciaires de la partie bailleresse (II), mis les frais à la charge de la partie bailleresse (III), dit qu'il n'est pas alloué de dépens (IV), et rayé la cause du rôle (V).

En droit, le premier juge a considéré que ni la situation de fait ni celle de droit ne pouvait être qualifiée de claire au sens de l'art. 257 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

B. Par acte du 7 octobre 2014, remis à la Poste le même jour, O. _____ a formé appel contre l'ordonnance précitée en concluant, avec suite de dépens de première et deuxième instance, principalement à sa réforme en ce sens qu'ordre soit donné à A.R. _____ et B.R. _____, ainsi qu'à tout tiers ou sous-locataire occupant les locaux, d'évacuer l'appartement de deux pièces au premier étage de l'immeuble sis [...] à [...], dans le délai que justice fixera, l'exécution directe au sens de l'art. 337 CPC étant requise, et subsidiairement à ce que la cause soit renvoyée au « Tribunal de première instance » (sic) pour nouveau jugement.

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

1. B.R. _____ et A.R. _____, au bénéfice d'un contrat de bail conclu le 3 avril 2009, ont été locataires d'un appartement de deux pièces au premier étage d'un immeuble sis [...] à [...].

Ce contrat de bail a été résilié le 4 février 2011 pour l'échéance du 30 juin 2011. L'appelant, qui est devenu propriétaire des lieux le 1^{er} décembre 2010, allègue que l'immeuble devait être démoli dans le cadre de travaux liés au tracé du futur tram.

2. Les locataires ayant contesté ce congé, les parties ont comparu devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer et elles ont convenu à cette occasion d'une prolongation « unique et définitive » du bail s'étendant jusqu'au 30 juin 2012.

Les travaux invoqués par le bailleur n'ayant pas débuté à cette échéance, celui-ci a par la suite autorisé les locataires à demeurer provisoirement dans les locaux au-delà de cette date, moyennant le paiement d'une « indemnité d'occupation » dont la quotité était identique à celle du loyer contractuel. A la suite d'un retard de paiement, une mise en demeure a été notifiée aux intéressés le 25 février 2014. Le montant réclamé n'ayant pas été acquitté dans le délai fixé, le bailleur leur a adressé le 9 avril 2014 une formule officielle de résiliation de bail prenant effet le 31 mai 2014 et stipulant notamment que « le présent bail est résilié en vertu de l'art. 257d CO, le loyer étant toujours impayé malgré la mise en demeure du 24 février 2014 ». Les deux plis recommandés n'ont pas été retirés à la Poste.

3. Le bailleur a déposé une requête en cas clair le 10 juin 2014 auprès de la Justice de paix du district de l'Ouest lausannois, par laquelle il a conclu à ce que B.R. _____ et A.R. _____ soient expulsés des locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...] (appartement de 2 pièces au 1^{er} étage + une cave n°[...]).

Une audience s'est tenue le 28 août 2014, en présence des parties et de leur conseil respectif. A cette occasion, le bailleur a produit un courriel, daté du 24 janvier 2014, que sa représentante, la régie [...], avait adressé à son conseil, par lequel elle confirmait que les loyers avaient été encaissés depuis le 1^{er} juillet 2012 en tant qu'indemnité d'occupation, tout en précisant qu'elle acceptait que les locataires restent

dans l'appartement jusqu'au 30 septembre 2014. Le bailleur a également produit un courriel, daté du 25 février 2014, qui répondait à celui du 24 janvier 2014, par lequel son conseil déclarait qu'il avait fait savoir par téléphone à B.R. _____ « que la date limite pour son départ était le 30 septembre prochain » et qu'il allait déposer « une procédure d'exécution forcée devant le Juge de Paix courant juin pour être sûr qu'il soit loin fin septembre ».

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. L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

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 (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (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).

b) En l'espèce, dans la mesure où les conclusions prises en première instance par le demandeur tendent à la validation d'un congé pour défaut de paiement de « loyer », la règle précitée est applicable pour déterminer la valeur litigieuse de la présente cause. Celle-ci, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, excède 10'000 fr., de sorte que la voie

de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Le délai de dix jours a en outre été respecté.

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 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (CACI 14 mars 2011/12 c. 2 in JT 2011 III 43 ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249 s.).

3. a) L'appelant soutient que le premier juge a eu tort de ne pas admettre l'existence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC. Pour lui, le défaut de paiement est avéré et le raisonnement du premier juge, selon lequel la mention « indemnité d'occupation » n'est pas claire « dépasse tout entendement », les locataires ayant eux-mêmes saisi la nuance.

b/aa) Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait exigé par l'art. 257 al. 1 let. a CPC est celui qui peut être établi sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1.1, 620 c. 5.1.1). Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur

lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 c. 5.1.1 et c. 6.2). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées ; l'expulsion est même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 3.2.1 ; TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012 c. 3.1.1 et les références).

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 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 (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 trente jours (ATF 127 II 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65ss). 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 27 février 1997, précité c. 2b, p. 68 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 c. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne 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 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, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et références). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 27 mars 2014/160 et références).

cc) Lorsque le locataire reste dans les locaux à l'expiration du bail ou à l'expiration d'une prolongation de ce contrat convenue avec son bailleur, celui-ci peut intenter une procédure d'expulsion. Une telle action est fondée soit sur le droit du bail (action en restitution de la chose louée de l'art. 267 al. 1 CO) soit sur le droit réel de propriété (action en revendication de l'art. 641 al. 2 CC). En revanche, les actions possessoires (réintégrande de l'art. 927 CC et action en suppression de trouble de la possession de l'art. 928 CC) ne sont pas possibles, l'ancien locataire n'ayant pas usurpé la possession des locaux (Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, p. 816; Ducrot, La procédure d'expulsion du locataire ou du fermier non agricole: quelques législations cantonales au regard du droit fédéral, thèse Genève 2005, p. 58). Selon la jurisprudence, lorsque, au terme du bail, le locataire ne restitue pas la chose louée et continue d'en user, il se crée entre celui-ci et le propriétaire des rapports de fait assimilables à un contrat de bail (ATF 119 II 437). Une occupation illicite des locaux (par exemple un locataire qui s'incruste dans les lieux après la résiliation de son bail) contre laquelle le propriétaire ne réagit pas peut, avec le temps, exceptionnellement se convertir en un bail tacite. De même, il faut admettre exceptionnellement la conclusion d'un nouveau bail par actes concluants à la suite d'une résiliation lorsque, durant une période prolongée, le bailleur s'est abstenu de se prévaloir du congé, d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il a continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler de réserves. A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite ; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas (TF 4A_499/2013 du 4 février 2014 c. 3.3.1 et TF 4A_247/2008 du 19 août 2008 c. 3.2.1). Un

bail tacite doit cependant être nié lorsque le bailleur fait savoir à son locataire, sans équivoque, qu'il maintient le congé (TF 4C.198/2004 du 6 juillet 2004, DB 2005 n°1).

dd) La procédure de l'art. 257d CO présuppose l'existence d'un bail valable. Une mise en demeure de l'art. 257d CO présuppose un retard dans le paiement du loyer. En revanche, la mise en demeure ne peut pas concerner des prétentions comme des dommages-intérêts ou des frais de poursuite (Lachat, Commentaire romand CO I, 2^e éd., 2012, n. 2 ad art. 257d CO). L'indemnité pour occupation illicite entre dans la catégorie des dommages-intérêts (Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, p. 821 ; CREC I 19 novembre 2010/609).

c) En l'espèce, contrairement à ce qu'avance l'appelant, les conditions posées par la jurisprudence pour admettre l'existence d'un cas clair ne sont pas réalisées. Il ressort des faits que les intimés ont continué à occuper l'appartement litigieux au-delà du 30 juin 2012, date d'échéance de la prolongation de bail « unique et définitive » convenue par les parties. Depuis lors, l'appelant a accepté que les intimés demeurent dans ce logement en contrepartie du paiement d'une « indemnité d'occupation », cette expression sans équivoque ressortant notamment d'un courrier électronique adressé le 24 janvier 2014 à l'agent d'affaires breveté Stouder par la gérance et de la lettre comminatoire adressée le 24 février 2014 par celle-ci aux locataires. En outre, dans un courriel adressé le 25 février 2014 à la gérance, M. Stouder a déclaré qu'il avait fait savoir par téléphone à B.R. _____ « que la date limite pour son départ était le 30 septembre prochain » et qu'il allait déposer « une procédure d'exécution forcée devant le Juge de Paix courant juin pour être sûr qu'il soit loin fin septembre ».

Ainsi, premièrement, on ne peut admettre sans autre qu'un bail tacite ait été conclu par les parties, la représentante de l'appelant ayant elle-même formulé une réserve à cet égard en précisant expressément que les montants encaissés dans l'intervalle représentaient des indemnités d'occupation et non des loyers. Cela étant, le fondement

juridique de la possession de l'appartement litigieux par les intimés au-delà du 30 juin 2012 n'est pas clairement déterminé et la question à résoudre par le premier juge était plus délicate que ce que semble penser l'appelant. Deuxièmement, dès le moment où l'existence d'un bail et donc d'un « loyer » est indécise, se pose également la question de la compétence *ratione materiae* du premier juge, celui-ci ne pouvant connaître en droit du bail que des requêtes d'expulsion pour non-paiement d'un loyer et non les requêtes d'expulsion ayant un autre fondement juridique (compétence spéciale de l'art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.02]). Sous ces deux angles, la situation juridique n'est pas limpide.

Se pose encore la question du bien-fondé matériel de la prétention, en tant qu'elle est fondée sur l'art. 257d CO, cette disposition n'étant pas applicable en cas de retard dans le paiement d'une indemnité d'occupation.

Enfin, on peut sérieusement se demander si l'appelant pouvait déjà, à la date du 10 juin 2014, requérir de bonne foi une expulsion immédiate des intimés, en invoquant une occupation sans droit de l'appartement litigieux dès le 31 mai 2014, alors qu'il les avait autorisés à rester dans l'appartement jusqu'au 30 septembre 2014. Face à une telle contradiction, on doit également considérer que le bien-fondé de la requête d'expulsion du 10 juin 2014 est loin d'être manifeste, ce qui incite également à nier l'existence d'un cas clair.

C'est donc à bon droit que le premier juge a refusé d'entrer en matière sur la requête d'expulsion du propriétaire fondée sur l'article 257 CPC.

4. Partant, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.6]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

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'appelant O._____.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 15 décembre 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 :

- M. Pascal Stouder, agent d'affaires breveté (pour O. _____),
- Mme A.R. _____,
- M. B.R. _____.

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 :