

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 décembre 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Abrecht et Perrot
Greffier : M. Tinguely

Art. 257d CO et 257 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **W.**_____, à Gland, locataire, contre l'ordonnance rendue le 6 octobre 2014 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelant d'avec **J.**_____, à Lausanne, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 6 octobre 2014, la Juge de paix du district de Nyon a ordonné à W._____ et F._____ de rendre libres, pour le vendredi trente et un octobre deux mille quatorze à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (appartement d'une pièce au 2^e étage avec cave) et à [...] (place de parc extérieure [...]) (I), arrêté à 432 fr. 30 les frais judiciaires (y compris les frais de publication FAO) qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (II), mis les frais à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (III), dit qu'en conséquence les parties locataires, solidairement entre elles, rembourseront à la partie bailleuse ses frais à concurrence de 432 fr. 30, sans allocation de dépens pour le surplus (IV), et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (V).

En droit, le premier juge a considéré que le congé donné par la partie bailleuse était valable au regard de l'art. 257d CO (Loi fédérale complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] du 30 mars 1911 ; RS 220), faute de paiement de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire imparti. Il a estimé 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) permettant de faire application des règles de la procédure sommaire. Il a précisé que W._____, qui n'avait pas retiré ses plis recommandés, avait eu valablement connaissance de la procédure, la citation à comparaître ayant fait l'objet d'une publication dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud (ci-après : FAO).

B. Par acte du 23 octobre 2014, remis à la poste le 24 octobre 2014, W._____ a interjeté appel contre cette ordonnance, concluant implicitement à sa réforme dans le sens du rejet de la requête d'expulsion.

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. Les locataires W._____ et F._____ et la bailleresse J._____ sont liés par deux contrats de bail signés le 7 avril 2009 et le 24 janvier 2013, portant respectivement sur une place de parc extérieure ([...]), sise [...], et sur un appartement d'une pièce au 2^e étage avec cave, sis [...]. Les loyers mensuels s'élèvent à 50 fr. pour la place de parc et à 810 fr., charges comprises, pour l'appartement.

2. Par courriers recommandés du 7 avril 2014 adressés à chacun des locataires, ceux-ci ont été sommés par la bailleresse de payer le solde du loyer de l'appartement pour le mois de février 2014, par 526 fr., les loyers de l'appartement pour les mois de mars et avril 2014, par 1'620 fr. (2 x 810 fr.), ainsi que les loyers de la place de parc pour les mois de février à avril 2014, par 150 fr. (3 x 50 fr.). La bailleresse a précisé qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours à partir de la réception des courriers précités, les baux pourraient être résiliés en application de l'art. 257d CO.

3. Par courriers recommandés du 26 mai 2014 adressés à chacun des locataires, la bailleresse leur a notifié, au moyen de formules officielles, les résiliations des baux avec effet au 30 juin 2014.

Les locataires n'ont pas contesté ces résiliations auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer.

4. Le 2 juillet 2014, la bailleresse a saisi la Juge de paix du district de Nyon (ci-après : la Juge de paix) d'une requête en cas clair (art. 257 CPC) tendant à faire prononcer que les locataires W._____ et F._____ doivent être expulsés des locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement d'une pièce au 2^e étage avec cave) et [...] (place de parc extérieure [...]). La bailleresse a signalé que les montants réclamés pour l'appartement avaient été réglés par un acompte de 1'073 fr. versé le 29

avril 2014 et par un acompte de 1'073 fr. versé le 5 juin 2014. Elle a précisé qu'aucun versement n'avait été opéré s'agissant des loyers relatifs à la place de parc.

Le 26 septembre 2014, une audience s'est tenue devant la Juge de paix en présence, pour la bailleuse, de [...], au bénéfice d'une procuration, et, pour la partie locataire, de F._____. Cité à comparaître par avis publié dans la FAO du 5 septembre 2014, W._____ ne s'y est pas présenté. Lors de l'audience, F._____ a toutefois indiqué que W._____ se trouvait alors en Suisse. Quant à la représentante de la bailleuse, elle a relevé qu'elle avait eu des contacts avec W._____, expliquant par ailleurs que celui-ci n'avait pas retiré les courriers recommandés qui lui étaient adressés mais qu'il avait reçu les courriers de résiliation par pli simple, de sorte qu'il avait eu connaissance de la résiliation du 26 mai 2014.

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 frais accessoires échus. 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 (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, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

b) 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).

Aux termes de l'art. 138 al. 3 let. a CPC, l'acte est réputé notifié, en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré, à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification.

En l'espèce, l'ordonnance est réputée notifiée à l'expiration du délai de garde de sept jours, soit le 14 octobre 2014. Remis à la poste le 24 octobre 2014 (art. 143 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

3. 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).

4. a) L'appelant ne conteste pas les faits retenus par le premier juge, en particulier le fait que les montants de 2'146 fr. et de 150 fr., dus à titre d'arriéré de loyers respectivement pour l'appartement et la place de parc extérieure, n'avaient pas été entièrement payés à l'échéance du délai comminatoire de trente jours fixé par courrier recommandé du 7 avril 2014 à chaque locataire. Il ne soutient pas, malgré le défaut de retrait de ses plis recommandés, avoir ignoré qu'une procédure tendant à l'expulsion des locaux loués avait été introduite par l'intimée. Il indique cependant que l'arriéré aurait entre-temps été acquitté par « le social de Nyon », qu'il ne s'est pas présenté devant la Juge de paix parce qu'il était en vacances [...], qu'il souhaite ne pas être expulsé de l'appartement, dans lequel il accueille sa fille [...] tous les week-ends et qu'il continuera à payer correctement le loyer.

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 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 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, 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).

c) En l'espèce, l'appelant ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257d CO étaient réalisées. Il ne conteste pas avoir eu

connaissance, par communication sous pli simple, de la sommation du 7 avril 2014 et de la résiliation du 26 mai 2014, ni avoir été valablement convoqué à l'audience du 26 septembre 2014. Il ne conteste pas non plus que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été payé à l'échéance du délai comminatoire fixé par lettre du 7 avril 2014. La bailleresse était dès lors en droit, le 26 mai 2014, de résilier les baux pour le 30 juin 2014, conformément à l'art. 257d al. 2 CO, et c'est à raison que le premier juge a constaté la validité du congé et ordonné les mesures d'exécution sollicitées (art. 236 et 237 CPC). Cela étant, rien ne permet de remettre en cause l'ordonnance entreprise.

5. 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 entreprise confirmée.

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.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 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]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu 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,
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 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant W._____.

IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Nyon pour qu'il fixe à W._____, 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 [...] (appartement d'une pièce au 2^{ème} étage avec cave) et à [...] (place de parc extérieure [...]).

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 29 décembre 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 :

- M. W._____
- J._____

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 Nyon

Le greffier :