

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 12 janvier 2015

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mme Charif Feller et M. Perrot
Greffier : M. Tinguely

Art. 257d CO et 257 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **C.**_____,
à Lausanne, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 23
octobre 2014 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause
divisant l'appelant d'avec **G.**_____, bailleresse, la Cour d'appel civile du
Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 23 octobre 2014, notifiée aux parties le 31 octobre 2014, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à C._____ de rendre libres, pour le jeudi 20 novembre 2014 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...] (appartement n° [...] d'une pièce au 3^{ème} étage et une cave n° [...]) (I), arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (II), mis les frais à la charge de la partie locataire (III), dit qu'en conséquence la partie locataire remboursera à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 280 fr., 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 locataire ne s'était pas acquitté d'un arriéré de loyer de 1'200 fr. pour la période s'étendant du 1^{er} mars 2014 au 30 avril 2014 dans le délai comminatoire qui lui avait été imparti par sa bailleresse, que le congé signifié le 10 juin 2014 pour le 30 juillet 2014 était donc valable et que la cause remplissait les conditions du cas clair au sens de l'art. 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 au sens des art. 248 ss CPC.

B. Par acte du 2 novembre 2014, remis à la poste le 3 novembre 2014, C._____ a interjeté appel contre cette ordonnance, demandant implicitement son annulation. Il a en outre requis l'octroi de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel.

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. Le sous-locataire C._____, partie locataire, et la locataire principale, G._____, partie bailleuse, sont liés par un contrat de sous-location signé le 17 décembre 2010 et portant sur un appartement d'une pièce au troisième étage (n° [...]) avec une cave (n° [...]), sis [...], à [...], le loyer s'élevant à 580 fr., charges comprises. Le contrat avait pour but de loger momentanément le sous-locataire afin de lui permettre de retrouver un nouveau logement à son propre nom dans un délai raisonnable. Prévu initialement du 1^{er} janvier au 30 avril 2011, le contrat se renouvelait de plein droit, aux mêmes conditions, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois à l'avance pour la fin d'un mois.

Par avenant du 1^{er} novembre 2013, le loyer a été arrêté à 600 fr., charges comprises.

2. Par courrier recommandé du 23 avril 2014, reçu le 25 avril 2014, C._____ a été sommé par G._____ de payer dans un délai de trente jours un montant de 1'200 fr., correspondant aux loyers pour la période s'étendant du 1^{er} mars au 30 avril 2014. La partie bailleuse a précisé que, faute de paiement dans le délai fixé, le bail pourrait être résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

3. Par courrier recommandé du 10 juin 2014 adressé à la partie locataire, la partie bailleuse lui a notifié, au moyen de la formule officielle, la résiliation du bail avec effet au 30 juillet 2014.

C._____ n'a pas contesté cette résiliation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer.

4. Le 15 août 2014, G._____ a saisi le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le Juge de paix) d'une requête en cas clair (art. 257 CPC) tendant à faire prononcer que C._____ est expulsé des locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...] (appartement n° [...] d'une pièce au troisième étage et cave n° [...]).

Une audience s'est tenue le 23 octobre 2014 devant le Juge de paix en présence de la partie locataire et de la partie bailleeresse, représentée par [...], au bénéfice d'une procuration.

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).

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).

Compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait – sous peine d'irrecevabilité – se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel (qui aurait par hypothèse décidé d'annuler le premier jugement) de statuer à

nouveau (Jeandin, CPC commenté, n. 4 ad art. 311 CPC ; ATF 137 III 617 c. 4.3).

b) 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). Le délai de dix jours a en outre été respecté.

Toutefois, dès lors que l'acte d'appel est dénué de conclusions explicitement formulées et qu'il fait uniquement état de motifs d'ordre « humanitaire », sa recevabilité est douteuse. Cette question peut toutefois rester ouverte, vu que l'appel doit de toute manière être rejeté, comme cela ressort des considérants ci-après.

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. a) L'appelant fait valoir qu'il ne serait plus en mesure de s'acquitter de son loyer, les services sociaux lui ayant « coupé son minimum vital ». Il affirme se trouver dans une situation de grande précarité et demande à pouvoir conserver son toit, celui-ci étant « la seule chose qui [lui] reste ».

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 (TF 4A_207/2014 du 19 mai 2014 c. 3.1 ; 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).

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

avoir eu connaissance de la sommation du 23 avril 2014 et de la résiliation du 10 juin 2014. Il ne conteste pas non plus que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été payé à l'échance du délai comminatoire fixé. La bailleuse était dès lors en droit, le 10 juin 2014, de résilier le bail pour le 30 juillet 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 prononcé l'expulsion de l'appelant, le délai d'évacuation fixé à ce dernier étant supérieur à la limite fixée par la jurisprudence. Au demeurant, l'appelant a bénéficié d'une prolongation de fait, en raison de l'effet suspensif lié à l'appel. Cela étant, rien ne permet de remettre en cause l'ordonnance entreprise.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance entreprise confirmée.

L'appel étant dépourvu de chances de succès, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée, la condition fixée pour son octroi à l'art. 117 let. b CPC faisant défaut.

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 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]), 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 dans la mesure où il est recevable.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. La requête d'assistance judiciaire est rejetée.
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelant C._____.
- V. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à C._____, 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 n° [...] d'une pièce au troisième étage et cave n° [...]).
- VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 13 janvier 2015

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 à :

- C. _____
- G. _____

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 Lausanne

Le greffier :