

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 12 mai 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
M. Abrecht et Mme Charif Feller, juges
Greffière : Mme Boryszewski

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **C.**_____, à Crissier, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 10 mars 2015 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **B.**_____, à Lausanne, intimée, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance rectificative du 10 mars 2015, envoyée pour notification le même jour, la juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : juge de paix) a ordonné à [...] et C. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 10 avril 2015 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis rue du [...], [...] (appartement de 3 pièces au 4^e étage) (I), dit qu'à défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité de la 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 280 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 [...] et C. _____ rembourseront, solidairement entre eux, à B. _____ son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui verseront la somme de 750 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré que les locataires ne s'étant pas acquittés de l'entier de l'arriéré de loyer du mois d'août 2014 dans le délai imparti par courrier du 13 août 2014 - avec indication des conséquences en cas de non-paiement de l'arriéré - le congé était valable et l'expulsion devait être prononcée. Il a également retenu 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 l'application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

B. Par acte du 20 mars 2015, C. _____ a recouru contre l'ordonnance précitée, contestant implicitement la réalisation des

conditions de l'expulsion de l'appartement qu'elle occupe selon la procédure en cas clair.

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 signé le 12 février 1997, B. _____ a remis à bail à C. _____ et [...] un appartement de trois pièces au 4^e étage, sis rue du [...] [...], à [...], à partir du 16 mars 1997. Le montant du loyer mensuel était de 960 fr., soit 850 fr. de loyer plus 110 fr. de charges.

2. Par courrier du 13 août 2014, la bailleuse a mis les locataires en demeure de s'acquitter dans les trente jours du loyer du mois d'août 2014, représentant le solde de 924 fr. (loyer brut 944 fr. - paiement 20 fr.), plus 20 fr. de frais de rappel, en indiquant qu'à défaut de règlement dans le délai fixé, le bail serait résilié selon l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 210).

Par formule officielle datée du 24 septembre 2014 et adressée aux deux époux séparément, B. _____ a résilié le bail avec effet au 31 octobre 2014 pour défaut de paiement de loyer.

3. Lors de l'audience du 30 octobre 2014 du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne concernant la procédure en modification du jugement de divorce du 30 octobre 2003, les parties sont notamment convenues de ce qui suit :

"(...)

III. [...] et C. _____ conviennent de compléter le jugement de divorce du 30 octobre 2003 en ce sens que les droits et obligations du bail à loyer relatif à l'appartement de 3 pièces occupé par C. _____, divorcée [...], au 4^e étage de la rue du [...] à [...], sont transférés à cette dernière. Étant rappelé que ledit bail daté du 12 février 1997, avait été établi aux noms de l'intéressée et de [...], alors son conjoint. (...)"

4. Le 5 novembre 2014, B._____ a adressé une requête en cas clair à la juge de paix en prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

I.

La requête est admise.

II.

Ordre est donné à [...] et C._____ de libérer immédiatement ou dans l'ultime délai qui pourrait être imparti par le Juge l'appartement sis rue du [...] à [...] libre de tout bien et de tout occupant.

III.

A défaut de s'exécuter, les locataires pourraient y être contraints par la voie de l'exécution forcée directe. A charge du juge de céans de fixer les opérations d'exécution forcée directe à la date et l'heure que justice dira pour le cas où les intimés ne se sont pas exécutés."

Selon un certificat médical de la Dresse [...], C._____ a accumulé des problèmes dans la gestion de ses obligations administratives depuis 2005 pour des raisons de santé et a requis l'institution d'une mesure de curatelle.

Par courrier du 17 février 2015, le Centre social régional de l'Ouest lausannois (ci-après : CSR) a notamment indiqué à C._____ que la bailleresse avait maintenu son souhait de la voir quitter l'appartement litigieux.

Par courrier du 18 février 2015 adressé à la bailleresse par l'intermédiaire de sa gérance, C._____ a notamment indiqué rencontrer des problèmes de santé et avoir réglé les loyers des mois d'août, septembre, décembre 2014, janvier et février 2015. Pour le surplus, elle a proposé d'échelonner le paiement du solde du loyer du mois d'octobre ainsi que l'entier du loyer du mois de novembre 2014.

L'audience de la juge de paix a eu lieu le 19 février 2015 en présence des parties.

5. Par ordonnance du 20 février 2015, la juge de paix a notamment ordonné à [...] et C._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 3 avril 2015 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis rue du [...], [...].

Par télécopie du 4 mars 2015, l'Office de la population de la Commune de [...] a attiré l'attention du premier juge sur le fait que la date fixée pour l'expulsion des locataires tombait sur un jour férié.

Par courrier du 10 mars 2015, C._____ a requis l'institution par la justice de paix d'une mesure de curatelle de représentation au vu de ses problèmes familiaux et de santé. Le même jour, elle a écrit au conseil de la bailleresse en indiquant notamment que son état de santé actuel ne lui permettait pas d'envisager un déménagement et qu'elle souhaitait trouver une solution à l'amiable afin de pouvoir rester dans l'appartement.

Toujours le 10 mars 2015, la juge de paix a rendu une ordonnance rectificative fixant la date de l'expulsion au vendredi 10 avril 2015.

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 non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse atteint, selon les dernières conclusions, la somme de 10'000 fr. au moins. 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.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la

procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 c. 2.1; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue — après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse — par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on devrait ainsi pouvoir partir du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52 c. 1a).

b) En l'espèce, la valeur litigieuse excède le montant de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est en principe ouverte. L'appel a été interjeté dans les dix jours par C._____. Selon les pièces au dossier, celle-ci est divorcée de [...], mais le bail n'a jamais été transféré à son seul nom, de sorte que les ex-époux sont colocataires. Cela étant, la jurisprudence (ATF 118 II 168) selon laquelle le conjoint colocataire peut contester individuellement la résiliation, est inapplicable. S'agissant de colocataires non (ou plus) mariés, le colocataire peut agir seul, mais doit assigner aux côtés du bailleur le colocataire qui n'entend pas s'opposer au congé sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 140 III 598 c. 3.2). Dès lors que l'appelante n'a pas assigné [...] devant la cour de céans, l'appel est irrecevable. Au demeurant, il est infondé pour les motifs indiqués aux considérants 3 et 4 ci-dessous.

2. a) 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134 s). Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 1^{er} février 2012/57 c. 2a).

3. a) L'appelante fait valoir qu'elle a proposé un arrangement à la bailleresse qui n'attendrait qu'un décompte actualisé par fax.

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).

La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1

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 avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du Bail 3/97, pp. 65 ss).

c) En l'espèce, la locataire n'a pas établi s'être acquittée du loyer du mois d'août 2014 pendant le délai comminatoire. Au vu de la jurisprudence précitée, la locataire ne peut contraindre la bailleuse à un arrangement s'agissant de l'arriéré qu'elle ne conteste du reste pas lui devoir, en contrepartie de la renonciation à la résiliation et du consentement par la bailleuse à la prolongation du bail. Cela se justifie d'autant plus que celle-ci a maintenu le souhait de ne pas entrer en matière, selon courrier du CSR du 17 février 2015.

4. a) L'appelante se prévaut également de ses problèmes de santé.

b) 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, p. 68; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1; Lachat, Le bail à loyer, 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 la LPEBL (Loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme du 18 mai 1955) 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 LPEBL et les réf. cit.); un délai de libération des locaux de trois semaines après la communication de

l'ordonnance d'expulsion a été jugé suffisant par la Cour de céans (CACI 8 mars 2012/115; CACI 31 juillet 2012/348).

c) En l'espèce, conformément à la jurisprudence précitée, des motifs d'ordre médical - lesquels ne ressortent d'ailleurs pas du certificat médical du 27 janvier 2015 - n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO. Pour le surplus, le délai accordé au 10 avril 2015 à l'appelante pour quitter les locaux, prolongé sur requête de l'Office de la population de la commune de [...] pour tenir compte de la période de Pâques, ne prête pas le flanc à la critique. Au surplus, l'appelante a d'ores et déjà bénéficié d'une prolongation de fait de quelques semaines et obtiendra en sus un nouveau délai pour obtempérer en raison de l'effet suspensif lié à son appel (art. 315 al. 1 CPC). En effet, le délai fixé à la locataire pour quitter les lieux étant dépassé, un nouveau délai doit lui être fixé par le premier juge, solution déjà appliquée sous l'ancien droit (cf. Guignard, op. cit., n. 2 ad art. 27 LPEBL, p. 217).

5. Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté - dans la mesure où il est recevable (cf. c. 1b supra) - selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC 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 du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante 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,
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 cause est renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe à C._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à rue du [...], [...] (appartement de 3 pièces au 4^e étage).

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

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 13 mai 2015

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 à :

- Mme C._____ personnellement,
- M. Mikaël Ferreiro, agent d'affaires breveté (pour B._____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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,
- [...] personnellement.

La greffière :