

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 12 juin 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
Mmes Favrod et Crittin Dayen, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 257d al. 2 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **T.**_____, à [...],
contre l'ordonnance rendue le 2 avril 2015 par la Juge de paix du district
de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **A. ET B.N.**_____,
à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

En fait :

A. Par ordonnance du 2 avril 2015, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à T._____ de quitter et de rendre libres pour le 6 mai 2015 à midi l'appartement de 1,5 pièces avec mezzanine au premier étage et une cave dans l'immeuble sis [...], à [...] (I), dit qu'à défaut de départ volontaire, l'huissier de paix serait chargé, sous la responsabilité du juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la décision à la requête du bailleur, avec, au besoin, ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), fixé les frais judiciaires de première instance à 280 fr. (IV), les a mis à la charge de T._____ (V), dit que celui-ci devait rembourser à A. et B.N._____ leur avance de frais, par 280 fr., et leur verser des dépens fixés à 300 fr. (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit le premier juge a considéré que les conditions de l'expulsion de T._____ étaient réalisées.

B. T._____ a interjeté appel le 24 avril 2015 contre cette ordonnance en déclarant dénoncer les intimés A. et B.N._____ avec les accusations suivantes :

« - Escroquerie et dol pour mentions de superficies erronées sur le bail. (surcoûts)
- Inexécution du devoir de propriétaire envers son locataire. (chauffage isolation)
- Déploiement de mesures inadaptées vis-à-vis du locataire. (mise aux poursuites, saisie)
- Insulte envers son locataire. (traité de « rebus (sic) de la société »).
- Mesures de rétorsion personnelle envers son locataire. (neige accumulée contre le véhicule) »

Les intimés n'ont pas été invités 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 :

Par contrat du 1^{er} juin 2012, les intimés A. et B.N._____, propriétaires, représentés par le premier nommé, ont remis en location à l'appelant T._____ un appartement de 1,5 pièces avec mezzanine d'une surface approximative de 40 m² au premier étage et une cave dans l'immeuble sis [...] à [...]. Conclu pour durer initialement du 1^{er} juin 2012 au 31 mai 2013, le bail devait se renouveler tacitement de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins deux mois avant l'échéance. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 950 fr. par mois.

Par courrier recommandé du 10 novembre 2014, les intimés, par leur conseil, ont sommé l'appelant de s'acquitter, dans un délai de trente jours faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), de la somme de 2'177 fr. 70, représentant l'arriéré de loyer des mois d'octobre et de novembre 2014, par 1'900 fr., les intérêts de retard à 7 % dès le 1^{er} octobre 2014, par 14 fr. 40, les frais de poursuite, par 73 fr. 30, et les frais d'intervention selon art. 106 CO, par 190 francs. Ce pli a été réceptionné par l'appelant le 15 novembre 2014.

L'appelant ne s'est pas acquitté de l'arriéré susmentionné dans le délai qui lui a été imparti.

Par formule officielle du 17 décembre 2014, les intimés, par leur conseil, ont résilié le bail en cause avec effet au 31 janvier 2015 en application de l'art. 257d CO. L'appelant a réceptionné ce pli le 24 décembre 2014.

Le 3 février 2015, A. et B.N._____, par leur conseil, ont requis du Juge de paix du district de Lausanne l'expulsion de l'appelant de l'appartement en cause selon la procédure des cas clairs.

Dans ses déterminations du 18 mars 2015, l'appelant a fait valoir des défauts dans l'installation de chauffage de l'appartement en cause et un loyer trop élevé de 10 %.

A l'audience du 20 avril 2015, l'appelant a produit un courrier à son assurance de protection juridique dans lequel il entend bénéficier de l'appui de celle-ci pour réclamer 3'072 fr. 66 de loyer payé en trop et 5'100 fr. de remboursement de factures de chauffage.

En droit :

1. a) L'art. 308 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 2172) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales de première instance, dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (art. 257d CO). 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.

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).

En l'espèce, comme le loyer mensuel est de 950 fr., la valeur litigieuse de première instance (950 fr. x 12 mois) dépasse 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par le locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt à l'appel (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 c. 5; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 c. 3.2; cf. CACI 25 novembre 2014/607 c. 3a; CACI 6 mars 2014/102 c. 2b; CACI 10 juin 2013/289 c. 4a; CACI 6 mai 2013/237 c. 5a).

3. 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 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss.).

Si le locataire entend opposer une créance en compensation, il doit le déclarer dans le délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 c. 6b/bb ; TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 c. 5.2 et références).

En présence de défauts de la chose louée, le locataire ne peut retenir tout ou partie du loyer et n'a que la possibilité de consigner le loyer selon la procédure définie à l'art 259g CO s'il veut échapper à la demeure et partant au congé donné en application de l'art. 257d CO (TF 4A_140/2014 précité, c. 5.2 et références).

En l'espèce, dans le délai de trente jours imparti par le courrier du 10 novembre 2014, l'appelant n'a ni payé ni consigné les loyers en cause conformément à la procédure de l'art. 259g CO ni opposé la compensation avec ses créances découlant d'un éventuel loyer payé en trop et de défauts de l'appartement litigieux. Il était donc en demeure à

l'échéance de ce délai et les intimés étaient donc en droit de résilier le bail en application de l'art. 257d CO, partant d'obtenir son expulsion en application de la procédure des cas clairs.

Au demeurant, l'appelant ne pouvait plus invoquer des circonstances faisant apparaître le congé comme annulable au sens des art. 271 et 271a CO ou contraire à la bonne foi, dès lors qu'il n'avait pas saisi la commission de conciliation d'une requête en annulation du congé dans le délai de trente jours dès la réception de celui-ci (art. 273 al. 1 CO) (TF 4C.430/2004 du 8 février 2005 c. 3.2.1, in SJ 2005 I 310 ; ATF 133 III 175 c. 3.3.4, JT 2008 I 314). En outre, les circonstances invoquées par le recourant (loyer trop élevé, insultes, défauts de la chose louée, mesures de rétorsion), ne font pas apparaître le congé comme nul ou inefficace.

Enfin dans la mesure où l'appelant entend déposer plainte pénale contre les intimés, ni le Juge de paix, ni la Cour de céans, autorités judiciaires civiles, ne sont compétentes pour la recevoir.

4, En conclusion, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Vu le rejet de l'appel, 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]), seront mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC).

Le délai de libération des locaux en cause étant échu du fait de l'effet suspensif accordé à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge afin qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer ces locaux.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant 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.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à T._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...], [...] (appartement de 1,5 pièces avec mezzanine au 1^{er} étage et une cave).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelant T._____.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 15 juin 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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. T. _____,
- M. Thierry Zumbach (pour A. et B.N. _____).

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 Lausanne.

Le greffier :