

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 18 mai 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
M. Battistolo et Mme Crittin Dayen, juges
Greffier : Mme Logoz

Art. 257d CO ; 257 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **K.**_____, à Lausanne, intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 14 avril 2015 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **W.**_____, à Lausanne, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

En fait :

A. Par ordonnance du 14 avril 2015, adressée pour notification aux parties le 21 avril 2015, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à K._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 12 mai 2015 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...] (appartement d'une pièce au rez-de-chaussée inférieur et une cave) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de cette 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 la partie locataire remboursera à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui versera la somme de 1'000 fr. à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel (VI), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a constaté que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté par la partie locataire dans le délai de trente jours imparti par la mise en demeure qui lui avait été notifiée à forme de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), si bien que le congé signifié le 29 décembre 2014 pour le 31 janvier 2015 avait été valablement donné. Au demeurant, il a considéré qu'il 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 de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

B. Par acte du 29 avril 2015, mis à la poste le lendemain, K._____ a fait appel de cette ordonnance, en concluant à ce que

l'expulsion prévue le 12 mai 2015 soit annulée. Il a produit un lot de pièces.

L'appelant a en outre indiqué que sa bourse d'études ne lui permettait pas de régler dans l'immédiat les frais de justice.

W._____ n'a pas été invitée à déposer une réponse.

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

1. Selon bail à loyer signé le 3 août 2010, W._____, représentée par la régie [...] SA, a donné en location à K._____ un appartement d'une pièce au rez-de-chaussée inférieur de l'immeuble sis à [...], [...].

Le contrat, qui commençait le 1^{er} août 2010 et se terminait le 1^{er} octobre 2011, se renouvelait pour trois mois sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochain échéance et ainsi de suite de trois mois en trois mois.

Depuis le 1^{er} avril 2014, le loyer mensuel de ce logement subventionné se monte à 706 fr., soit 596 fr. à titre de loyer net après déduction des aides cantonale (33 fr.) et communale (33 fr.), et 110 fr. à titre d'acompte de chauffage et d'eau chaude.

2. Par courrier recommandé du 17 novembre 2014, non retiré par le locataire, [...] SA, agissant pour le compte de W._____, a mis en demeure K._____ de payer dans un délai de trente jours le montant de 1'623 fr. 60, représentant les loyers cumulés de septembre, octobre et novembre 2014 (1'736 fr.), les charges pour ces trois mois (330 fr.), sous déduction d'un montant de 66 fr. et d'un acompte de 376 fr. 40. Ce courrier renfermait en outre la signification qu'à défaut de paiement dans

le délai imparti, le bail pourrait être résilié en application de l'art. 257d al. 1 CO.

3. Par avis du 29 décembre 2014, adressé à K._____ sous pli recommandé, la bailleresse, représentée par l'agent d'affaires breveté Julien Pfeiffer, a résilié le bail pour le 31 janvier 2015. Le congé a été notifié au moyen de la formule officielle « notification de résiliation de bail » agréée par le canton.

4. Le 3 février 2015, W._____ a saisi le Juge de paix du district de Lausanne d'une requête d'expulsion dans la procédure applicable aux cas clairs contre K._____.

5. Par courrier du 24 février 2015, la partie bailleresse a indiqué qu'elle avait reçu de K._____ un versement de 706 fr. le 3 février 2015 ainsi qu'une somme de 494 fr. 40 le 9 février 2015.

Le 25 mars 2015, le locataire a encore versé un montant de 706 francs.

6. Dans ses déterminations du 29 mars 2015, K._____ a fait valoir qu'il n'avait pas eu connaissance de la résiliation du 29 décembre 2014 et qu'il était possible que le courrier lui ait été adressé pendant qu'il se trouvait auprès de sa compagne qui avait donné naissance à un enfant le 19 décembre 2014. Il exposait que les loyers des mois d'octobre et novembre 2014 étaient demeurés impayés en raison du fait que du statut de salarié, il avait passé à celui d'apprenti dès le 1^{er} septembre 2014 en vue d'obtenir un CFC.

7. Par courrier du 9 avril 2015, W._____ a indiqué à K._____ que [...] avait comptabilisé ses derniers paiements à titre d'indemnité pour occupation illicite et qu'il restait devoir, valeur 31 mars 2015, un solde de 1'723 fr. 60.

8. Les parties ont été entendues à l'audience d'expulsion du 14 avril 2015.

En droit :

1.

1.1 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 est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel s'exerce en principe dans un délai de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). Le délai d'appel est toutefois de dix jours dans toutes les décisions rendues en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, la partie bailleresse a déposé une requête en cas clair (art. 257 CPC) et le premier juge a fait application de cette procédure. L'ordonnance ayant dès lors été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée.

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable

2.

2.1 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").

2.2 La nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs 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).

En l'espèce, l'appelant a produit, outre l'ordonnance attaquée, copie d'un récépissé postal indiquant qu'il a effectué le 29 avril 2015 un versement de 2'120 fr. ainsi que d'un courrier du 28 avril 2015 de [...] relatif à la restitution de l'appartement. Au vu de la jurisprudence précitée, cette pièce nouvelle est irrecevable. Elle est de toute manière sans pertinence sur le sort de la cause.

3.

3.1 L'appelant fait valoir en substance que les arriérés de loyer ont désormais été payés, si bien que la procédure d'expulsion n'a plus lieu d'être. Il se prévaut en outre de ses difficultés financières, sa bourse d'études ne lui permettant pas de régler dans l'immédiat les frais de justice, et requiert que sa situation personnelle soit prise en considération.

3.2 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.). 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, arrêt du 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., 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).

3.3 En l'espèce, l'appelant ne conteste à juste titre pas qu'il ait été dûment mis en demeure de payer les loyers impayés et qu'il ne l'ait pas fait dans le délai imparti par l'avis comminatoire qui lui a été adressé le 17 novembre 2014. L'intimée était dès lors autorisée, en application de l'art. 257d CO, à résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a valablement fait par formule officielle du 29 décembre 2014 pour le 31 janvier 2015. Par ailleurs, l'expulsion a été requise le 3 février 2015, soit après l'expiration du bail.

Les motifs humanitaires invoqués par l'appelant 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. Le délai accordé à l'appelant pour quitter les locaux, soit une vingtaine de jours après la communication de la décision attaquée, ne prête à cet égard pas le flanc à la critique. Au surplus, l'appelant 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).

Enfin, il importe peu, au vu de la jurisprudence précitée, que l'appelant ait réglé par la suite l'arriéré de loyer, le paiement des arriérés après l'échéance du délai comminatoire restant sans influence sur la validité du congé.

4. 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 confirmée.

Le délai fixé pour la restitution des locaux étant échu, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il impartisse à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

L'appel apparaissant d'emblée dépourvu de chances de succès, les conditions d'application de l'art. 257d CO étant sans conteste remplies, la requête d'assistance judiciaire formée implicitement par l'appelant sera rejetée (art. 117 let. b CPC).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 (CPC)).

Au surplus, 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 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 K._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à [...], [...].
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelant K._____.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 18 mai 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. K. _____,
- M. Julien Pfeiffer, agent d'affaires breveté, (pour W. _____).

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 :

- M. le Juge de paix du district de Lausanne.

Le greffier :