

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 11 décembre 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
MM. Abrecht et Perrot, juges
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **K.**_____, à Nyon, intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 17 novembre 2015 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelant d'avec **F.**_____, à Crans-près-Céligny, requérant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 17 novembre 2015, la Juge de paix du district de Nyon a ordonné à K. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 18 décembre 2015 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], à Nyon (local commercial à l'usage de magasin d'optique de 80 m² au rez-de-chaussée comprenant réception-magasin, atelier, salle de bains, wc-lavabo et 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 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 les frais judiciaires et les dépens (IV à VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a retenu que le locataire n'avait pas payé l'entier de l'arriéré de loyer par 6'556 fr. 10 dans le délai de trente jours imparti par le bailleur, de sorte que la résiliation du bail était valable et 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 selon les art. 248 ss CPC. Il a précisé que le locataire avait certes contesté en temps utile la résiliation devant la Commission de conciliation, mais qu'il n'existait aucun motif d'annulabilité du congé, une prolongation de bail n'étant par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire.

B. Par acte du 23 novembre 2015, K. _____ a fait appel cette ordonnance en concluant implicitement à sa réforme dans le sens du rejet de la requête d'expulsion. Il a sollicité l'octroi de l'effet suspensif.

Par lettre du 25 novembre 2015, le Président de la Cour d'appel civile a informé K. _____ que son appel avait un effet suspensif de par la loi.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants :

1. Par contrat signé le 15 octobre 2001, [...] (anciens bailleurs) ont remis à bail à K._____, à partir du 1^{er} janvier 2002, un local commercial à l'usage de magasin d'optique de 80 m² au rez-de-chaussée de [...], à Nyon, comprenant une réception-magasin, un atelier, une salle de bains, un WC-lavabo et une cave. Depuis le 1^{er} février 2007, le loyer mensuel brut était de 2'410 fr., soit 2'300 fr. plus 110 fr. d'acompte pour les charges.

2. Par courrier du 2 octobre 2014, le bailleur a adressé au locataire un décompte de chauffage pour la période du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014 faisant état d'un solde de 760 fr. 10 en sa faveur.

3. Par lettre recommandée du 8 juillet 2015, distribuée le 9 juillet 2015, le bailleur a informé le locataire qu'il était en retard de paiement de la somme de 6'566 fr. 50, correspondant au solde du loyer du mois de mai 2015 (976 fr.), aux loyers des mois de juin et juillet 2015 (4'820 fr.), au solde en sa faveur résultant du décompte de chauffage au 1^{er} juillet 2014 (760 fr. 10) et aux intérêts de retard (10 fr. 40). Le bailleur a imparti à l'intéressé un délai de trente jours pour s'acquitter de ce montant, dès réception de son courrier, et l'a rendu attentif au fait qu'à défaut de paiement durant ce laps de temps, le bail à loyer serait résilié.

4. Par formule officielle du 11 août 2015, F._____ a résilié le bail à loyer avec effet au 30 septembre 2015, pour défaut de paiement de loyer.

5. Le 2 octobre 2015, F._____, représenté par l'agent d'affaires breveté Julien Pfeiffer, a saisi la Juge de paix du district de Nyon d'une requête d'expulsion en cas clair.

K._____ s'est déterminé le 12 octobre 2015 en faisant valoir une baisse de son chiffre d'affaires.

6. Par courrier du 11 novembre 2015, le bailleur a confirmé qu'il avait encaissé 2'410 fr. le 22 juillet 2015 (loyer de juin 2015), 2'410 fr. le 12 août 2015 (loyer de juillet 2015), 1'736 fr. le 28 août 2015 (solde loyer mai 2015 et décompte de chauffage au 1^{er} juillet 2014), 2'410 fr. le 20 septembre 2015 (loyer août 2015), 2'410 fr. le 7 octobre 2015 (loyer septembre 2015) et 7'230 fr. le 29 octobre 2015 (indemnités pour occupation illicite d'octobre à décembre 2015).

7. K. _____ s'est présenté personnellement à l'audience de la Juge de paix du district de Nyon du 13 novembre 2015. Personne ne s'est présenté pour la partie bailleuse, l'agent d'affaires breveté Julien Pfeiffer s'étant excusé dans sa lettre du 11 novembre 2015.

En droit :

1. a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers (art. 257d CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). 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, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où les conditions de l'expulsion prononcée selon la procédure en cas clair 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 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 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 bailleresse - par un arrêt motivé, puis que la partie bailleresse 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).

b) En l'espèce, le loyer mensuel net du local commercial s'élève à 2'300 fr., plus 110 fr. d'acompte de charges, de sorte que, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

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 par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et suffisamment compréhensible pour satisfaire à l'exigence de motivation, l'appel est recevable.

2. 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 (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf.).

3. a) L'appelant conteste la décision d'expulsion de son local commercial en faisant valoir qu'il est locataire depuis 1985, qu'il a effectivement payé avec retard et qu'il reste un solde à payer, mais qu'il le paiera.

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 30 jours (ATF 127 III 548 consid. 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, consid. 2b, p. 68 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; 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 consid. 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 [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme], 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 soient réalisées, à savoir qu'il n'avait pas entièrement payé le montant de 6'556 fr. 10 - correspondant au solde du loyer de mai 2015, aux loyers de juin et juillet 2015 et au supplément à sa charge résultant du décompte de chauffage au 1^{er} juillet 2014 - à l'échéance du délai comminatoire de trente jours fixé par lettre recommandée du 8 juillet 2015, reçue le 9 juillet 2015. Cela étant, c'est à bon droit que, par courrier du 11 août 2015, le bailleur a résilié le bail à loyer avec effet au 30 septembre 2015 et que le premier juge a constaté la validité du congé et ordonné les mesures d'exécution sollicitées (art. 236 al. 3 et 337 CPC).

4. Il s'ensuit que l'appel, manifestement infondé, 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 litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 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, dès lors que l'intimé n'a pas été invité 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. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelant K._____.
- IV. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Nyon pour qu'elle fixe à K._____, 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 1260 Nyon, [...] (local commercial à l'usage de magasin d'optique de 80 m² au rez-de-chaussée comprenant réception-magasin, atelier, salle de bains, wc-lavabo et cave).
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 11 décembre 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 en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. K. _____
- M. Julien Pfeiffer, aab (pour F. _____)

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

La greffière :