

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 3 juin 2016

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Merkli, juges
Greffière : Mme Juillerat Riedi

Art. 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **R.**_____, à Lausanne, défendeur, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 11 avril 2016 par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelant d'avec **B.**_____, à Pully, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 11 avril 2016, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) a ordonné à R._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 13 mai 2016 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis rue [...], 1023 Crissier ([...]) (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 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 R._____ remboursera à B._____ son avance de frais à concurrence de 280 fr. et lui versera 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 retenu que pour réclamer le paiement de 1'000 fr. représentant le loyer dû pour le mois d'octobre 2015, la partie bailleuse avait fait notifier à la partie locataire, le 23 octobre 2015, une lettre recommandée renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Faute de paiement dans ce délai comminatoire, la bailleuse avait résilié le bail par avis du 26 novembre 2015 pour le 31 décembre 2015. Considérant qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 270), le premier juge a fait application de la procédure sommaire.

Cette ordonnance a été notifiée au locataire le 16 avril 2016.

B. Par acte du 20 avril 2016, R._____ a interjeté appel contre cette ordonnance en concluant implicitement à sa réforme en ce sens que son expulsion ne soit pas ordonnée.

L'appelant a été invité à signer son écriture conformément à l'art. 132 CPC ; il a déposé un acte signé dans le délai imparti à cet effet.

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

1. Par convention du 25 août 2014, le contrat de bail portant sur [...] sis rue [...] à Crissier, liant [...], locataire, à B._____, bailleresse, a été repris par R._____, avec effet au 1^{er} octobre 2014. Le loyer mensuel s'élève à 1'000 fr. charges comprises.

2. Par courrier recommandé du 21 octobre 2015, B._____ a imparti un délai de trente jours à son locataire pour lui verser le montant de 1'000 fr. correspondant au loyer d'octobre 2015, avec l'indication qu'à défaut, le bail serait résilié.

Le locataire n'a pas payé le loyer réclamé dans le délai comminatoire.

3. Par courrier du 26 novembre 2015, adressé sous pli recommandé à R._____, la bailleresse a signifié à ce dernier qu'elle résiliait le bail pour le 31 décembre 2015 en vertu de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

R._____ a versé le montant de l'arriéré réclamé le 1^{er} décembre 2015.

4. R._____ n'a pas libéré les locaux à la date prévue.

5. Par acte adressé le 14 janvier 2016 à la juge de paix, B._____ a requis l'expulsion de R._____ en concluant, avec suite de frais et dépens, à l'expulsion de celui-ci ainsi que de tout tiers occupant.

R._____ s'est déterminé sur la requête le 24 mars 2016. Il a exposé en substance qu'un accord oral avait été conclu avec sa bailleuse et son mandataire pour le règlement du loyer en retard et qu'il était désormais à jour dans le paiement de son loyer, de sorte qu'il se justifiait de ne pas donner suite à la requête.

Une audience a eu lieu le 5 avril 2016, à laquelle se sont présentés Priscilla Rohrer, stagiaire en l'étude de l'agent d'affaire breveté Pascal Stouder, pour B._____, et R._____.

En droit :

1.

1.1 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 fédérale, la valeur litigieuse - qui détermine la voie de droit - est équivalente au dommage causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où les conditions d'une expulsion prononcée selon la procédure de 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 ; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2 non publié à l'ATF 138 III 620). Selon la jurisprudence de la cour de céans, 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, la durée prévisible ne sera en règle générale pas inférieure à un an (CACI 28 janvier 2015/52 consid. 1a).

En l'espèce, le loyer mensuel étant de 1'000 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

1.2 L'ordonnance incriminée ayant été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b et 257 CPC), 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 disposant d'un intérêt juridiquement protégé à l'appel (art. 59 al. 1 et 2 let. a CPC), écrit 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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250).

3.

3.1 L'appelant ne conteste pas l'arriéré de loyer retenu par le premier juge et ne soutient pas non plus s'en être acquitté dans le délai comminatoire. Il expose sa situation personnelle, familiale et financière et se prévaut d'un accord oral avec le représentant de la partie intimée. Il

indique également les perspectives professionnelles qui devraient lui éviter à l'avenir de se retrouver dans une situation comparable à celle qui a été à l'origine de la procédure d'expulsion dont il fait l'objet.

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 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 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 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 la 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*, 2008, n. 2 ad art. 17 aLPEBL, p. 196 et références).

3.3 En l'espèce, les circonstances personnelles, familiales et financières dont se prévaut l'appelant ne peuvent être prises en considération à ce stade de la procédure d'expulsion. Quant à la réalité d'un accord qui serait intervenu directement avec le représentant de la bailleuse, elle n'est pas établie.

Au surplus, le délai de libération des locaux est conforme à la jurisprudence. L'appelante bénéficie d'ailleurs de facto d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à l'appel.

4. Mal fondé, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 CPC et l'ordonnance confirmée. Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif lié à l'appel, la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour évacuer les lieux.

Dès lors que l'arriéré de loyer réclamé s'élevait à 1'000 fr., le montant des frais judiciaires sera arrêté à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

II. L'ordonnance est confirmée.

- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe à R._____, 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 rue [...], à 1023 Crissier ([...]).

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

- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 6 juin 2016

Le dispositif du présent arrêt est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. R. _____
- M. Pascal Stouder, aab (pour B. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

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), le 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).

La greffière :