

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 17 août 2016

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Battistolo et Muller, juges
Greffière : Mme Juillerat Riedi

* * * * *

Art. 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **U.**_____, à Renens, défenderesse, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 5 juillet 2016 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **J.**_____, à [...], demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 5 juillet 2016, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) a ordonné à U._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 5 août 2016 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], 1020 Renens (appartement de 3.5 pièces au 1^{er} étage) (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 U._____ remboursera à J._____ 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).

Cette ordonnance a été notifiée à U._____ le 12 juillet 2016.

En droit, le premier juge a retenu que pour réclamer le paiement de 2'488 fr. 65 représentant le loyer dû pour le mois de février 2016 ainsi que le solde de chauffage du 18 septembre 2015, la partie bailleuse avait fait notifier à la partie locataire, le 24 février 2016, une lettre recommandée renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Faute de paiement de l'entier de ce montant dans ce délai comminatoire, le congé donné par la bailleuse le 30 mars 2016 pour le 30 avril 2016 était valable. 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.

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

Le 26 juillet 2016, U. _____ a encore transmis par fax à la Cour de céans la copie d'un récépissé postal attestant le paiement de 2'692 fr. le 25 juillet 2016.

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 contrat du 10 juillet 2015, J. _____, en tant que bailleur, représenté par la gérance [...] SA, et U. _____, en tant que locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 3,5 pièces sis à [...] à Renens, avec effet au 1^{er} août 2015. Le loyer mensuel convenu pour la période du 1^{er} août 2015 au 30 septembre 2016 s'élève à 1'256 fr., dont 89 fr. d'acompte de charges.

2. Par courrier recommandé du 23 février 2016, le bailleur a imparti un délai de trente jours à sa locataire pour lui verser le montant de 2'488 fr. 65 fr. correspondant au loyer de février 2016 pour 1'256 fr. et à un solde de chauffage facturé le 18 septembre 2015 pour 1'232 fr. 65, avec l'indication qu'à défaut, le bail serait résilié. Ce courrier a été distribué à U. _____ le 24 février 2016.

La locataire n'a pas établi avoir versé le montant en question, ni une partie de celui-ci, dans le délai comminatoire.

3. Par courrier du 30 mars 2016, notifié sous pli recommandé à U. _____ le 31 mars 2016, le bailleur a signifié à cette dernière qu'il résiliait le bail pour le 30 avril 2016 en vertu de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

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

5. Par acte adressé le 9 mai 2016 à la juge de paix, J._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'expulsion de U._____ ainsi que de tout tiers occupant.

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

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 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, 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 1'256 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 digne de protection (art. 59 al. 1 et 2 let. a CPC), écrit et suffisamment compréhensible pour satisfaire à l'exigence de motivation, l'appel est recevable.

1.3 La quittance de paiement produite le 25 juillet 2016, soit après l'échéance d'appel, est irrecevable. Quoi qu'il en soit, elle était de toute manière sans pertinence dans la mesure où elle concerne un paiement intervenu bien après l'échéance du délai comminatoire (cf. ci-dessous, consid. 3.2 et 3.3) .

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'appelante expose ses difficultés personnelles et financières, sans contester l'existence de l'arriéré de loyer retenu par le premier juge et sans soutenir non plus s'en être acquittée dans le délai comminatoire.

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). Selon la jurisprudence

cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 ; CACI 18 juillet 2016/417).

3.3 En l'espèce, ni les circonstances personnelles et financières dont se prévaut l'appelante, ni l'offre de celle-ci de régulariser après coup sa situation ne peuvent être prises en considération dans la présente procédure d'expulsion.

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 selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 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'appelante un nouveau délai pour évacuer les lieux.

Dès lors que l'arriéré de loyer réclamé s'élevait à 2'488 fr. 65, le montant des frais judiciaires sera arrêté à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

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

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel est rejeté.
- II. La décision est confirmée.
- III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe à U._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à Renens, [...].
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante U._____.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 18 août 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. Pascal Stouder, aab (pour J._____),
- Mme U._____.

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 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), 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 :