

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 16 décembre 2016

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mmes Favrod et Giroud Walther, juges  
Greffière : Mme Pache

\*\*\*\*\*

**Art. 257 CPC ; 257d CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **M.**\_\_\_\_\_, à St-Cergue, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 17 octobre 2016 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelant d'avec **Q.**\_\_\_\_\_**SA**, à Genève, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance d'expulsion du 17 octobre 2016, la Juge de paix du district de Nyon a ordonné à M. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ mardi 8 novembre 2016 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis au chemin [...], à 1264 St-Cergue (appartement de 2,5 pièces n° 301 au 3<sup>e</sup> étage) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de cette décision sur requête de la partie bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 300 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence, la partie locataire rembourserait à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 300 fr. et lui verserait la somme de 700 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti par l'avis comminatoire du 13 mai 2016. En outre, si la partie locataire avait certes contesté en temps utile la résiliation devant la commission de conciliation, il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé, une prolongation du bail n'étant au demeurant pas possible en cas de demeure du locataire. Ainsi, le congé était valable et, dès lors que l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC, il y avait lieu de prononcer l'expulsion du locataire.

**B. a)** Par acte non daté envoyé le 26 octobre 2016 par pli recommandé à la Justice de paix du district de Nyon, M. \_\_\_\_\_ a interjeté

appel contre l'ordonnance précitée, en concluant implicitement à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion soit rejetée. Il a produit plusieurs pièces hors bordereau.

**b)** Par réponse du 12 décembre 2016, Q. \_\_\_\_\_ SA a conclu, sous suite de frais, principalement à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet et plus subsidiairement encore à ce qu'elle soit acheminée à prouver par toutes voies de droit utiles les faits allégués dans ses écritures. Elle a produit un onglet de pièces sous bordereau.

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

**1.** Q. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : Q. \_\_\_\_\_ SA), est propriétaire depuis le 23 juillet 2004 de l'immeuble n° [...] du cadastre de St-Cergue, dont l'adresse est [...]. Cette société, dont le siège est à Genève, est domiciliée chez [...], à Genève.

**2. a)** Par contrat de bail à loyer du 7 février 2005, P. \_\_\_\_\_, représenté par G. \_\_\_\_\_, a remis en location à M. \_\_\_\_\_ un appartement de 2,5 pièces n° [...] au 3<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis chemin [...], à St-Cergue. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de trois ans et demi, soit du 16 février 2005 au 30 novembre 2008, renouvelable tacitement aux mêmes conditions pour un an, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année. Le loyer mensuel net s'élevait alors à 1'580 fr., acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 75 fr. en sus.

**b)** Par formule officielle de notification de hausse de loyer du 7 novembre 2008, le bailleur, qui était mentionné comme étant « P. \_\_\_\_\_ », représenté par G. \_\_\_\_\_, a augmenté le loyer mensuel de

l'appartement occupé par M.\_\_\_\_\_ à 1'680 fr., l'acompte de charges restant fixé à 75 fr. par mois. La lettre qui accompagnait ce document mentionnait que le propriétaire, qui aurait pu augmenter le loyer de 133 fr. en raison de la hausse du taux hypothécaire, avait décidé de limiter l'augmentation à 100 fr. par mois.

**3.** Par courrier recommandé du 13 mai 2016, la régie S.\_\_\_\_\_ a mis en demeure M.\_\_\_\_\_ de verser dans un délai de trente jours le montant total de 4'297 fr. 35, soit 3'510 fr. à titre de loyers échus pour les mois d'avril et mai 2016, 617 fr. 35 à titre de solde de décompte chauffage 2010/2011 et 170 fr. à titre de frais de rappel et de mise en demeure. Ce courrier mentionnait qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié. Ce pli n'a pas été réclamé par le destinataire à l'échéance du délai de garde.

Le locataire n'a pas versé le montant de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire.

**4.** Par courrier recommandé du 28 juin 2016, retiré par le destinataire \_\_\_\_\_ le 6 juillet 2016, la régie S.\_\_\_\_\_ a signifié à M.\_\_\_\_\_ la résiliation de son bail pour le 31 juillet 2016 en se prévalant de l'art. 257d CO.

Par correspondance du même jour adressée au locataire, la régie S.\_\_\_\_\_ s'est référée à la résiliation du contrat de bail et a relevé que M.\_\_\_\_\_ restait notamment devoir la somme de 5'265 fr. pour les loyers d'avril à juin 2016 ainsi que celle de 617 fr. 35 pour le solde de décompte chauffage 2010/2011.

**5.** Le 15 juillet 2016, M.\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon (ci-après : la Commission de conciliation) d'une requête en annulation du congé. Il a notamment relevé que son propriétaire, M. P.\_\_\_\_\_, lui avait accordé un délai pour payer son loyer au vu de son état de santé, ce dont il avait informé la gérance, qui avait toutefois résilié son bail.

**6.** Le 7 septembre 2016, Q. \_\_\_\_\_ SA a saisi le Juge de paix du district de Nyon d'une requête en expulsion dans la procédure applicable aux cas clairs.

Par correspondance du 22 septembre 2016, le président de la commission de conciliation a informé le juge de paix qu'il avait été saisi d'une requête en annulation du congé présentée par M. \_\_\_\_\_. Il a indiqué que la commission n'entendait pas examiner la requête en annulation avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

Dans un courriel du 3 octobre 2016, M. \_\_\_\_\_ s'est prévalu d'une rencontre avec le propriétaire, qui lui aurait assuré qu'il allait cesser les poursuites à son encontre. Il a en outre soutenu avoir soldé ses loyers en retard.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), notamment en vertu de la procédure applicable aux cas clairs (257 CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Le principe selon lequel un délai est réputé observé si le mémoire a été adressé à l'autorité précédente, qui vaut pour les recours au Tribunal fédéral (art. 48 al. 3 LTF [loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110]), doit être également appliqué dans la procédure d'appel régie par le CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115, spéc. p. 131).

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 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 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 part du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

**1.2** En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu d'un loyer mensuel de 1'755 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'appel a été déposé le 26 octobre 2016 à l'adresse du Juge de paix du district de Nyon. Ainsi, bien qu'adressé au premier juge et non à la Cour de céans, l'appel a été interjeté en temps utile par une personne qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte qu'il est recevable à cet égard.

**1.3** L'appel doit être motivé (art. 311 al. 1 CPC). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). L'appelant ne peut se contenter de renvoyer aux écritures précédentes ou aux

moyens soulevés en première instance ; il doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231 ; TF 5A438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29 ; TF 5D\_148/2013 du 10 janvier 2014 consid. 5.2.1). L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher les griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 3 ad art. 311 CPC). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 4A\_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2), sans qu'il y ait lieu d'accorder un délai pour remédier au vice en vertu de l'art. 132 al. 1 CPC

(TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 5, SJ 2012 I 231) ou de l'art. 56 CPC (TF 4A\_258/2015 du 21 octobre 2015 consid. 2.4.1).

Au vu de la nature réformatoire de l'appel, l'appelant doit en principe prendre des conclusions au fond. Ces dernières doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 consid. 4.3. et 6.1, JdT 2014 II 187 ; TF 4D\_8/2013 du 15 février 2013 consid. 4.2 ; TF 4A\_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1, RSPC 2014 p. 221). Ainsi, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée. Il n'est fait exception à cette règle que si l'autorité, en cas d'admission du recours, ne serait de toute manière pas en mesure de statuer elle-même sur le fond, en particulier faute d'un état de fait suffisant, et ne pourrait que renvoyer la cause à l'autorité inférieure (cf. ATF 134 III 379 consid. 1.3 p. 383 et l'arrêt cité, JdT 2012 III 23). De même, lorsque l'appel est dirigé contre une décision de non-entrée en matière et que l'autorité d'appel ne pourra rendre une décision au fond, des conclusions en renvoi de la cause à l'autorité inférieure sont recevables (cf. TF 4A\_241/2014 du 21 novembre 2014 consid. 1.2 et réf., ad art. 107 al. 2 LTF). Enfin, il doit exceptionnellement être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il

prétend. Les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (cf. notamment ATF 137 III 617 consid. 6.2, JdT 2014 II 187).

**1.4** En l'espèce, l'intimée fait valoir que l'appel serait irrecevable, faute de conclusions et de motivation. Dans son appel, M. \_\_\_\_\_ déclare « faire opposition » à l'ordonnance d'expulsion et il dit espérer une « décision plus favorable ». Il indique au demeurant que la perte de son appartement aurait des conséquences sur les soins médicaux dont il a besoin. En outre, sa motivation consiste principalement à affirmer que le propriétaire « Monsieur P. \_\_\_\_\_ » a renoncé à la procédure et à se prévaloir de motifs humanitaires, soit des motifs médicaux qui ont entraîné le retard dans le paiement du loyer, ainsi que des conséquences de la perte de son appartement sur les traitements médicaux qu'il doit suivre. S'agissant d'une procédure qui a trait à une expulsion, soit à la perte de son lieu de vie, et qui est menée par un justiciable non assisté, il y a lieu d'admettre que les conclusions sont suffisantes. On comprend en effet sans peine de son écriture que l'appelant souhaite que l'expulsion ne soit pas prononcée. En outre, la motivation est suffisante au regard de la jurisprudence rappelée ci-dessus. Il s'ensuit que l'appel est recevable.

## **2.**

**2.1** 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.) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

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 consid. 5 ; TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2.2).

**2.2** En l'espèce, l'appelant a produit plusieurs pièces nouvelles avec sa requête d'appel. Ces pièces sont toutefois irrecevables, dès lors qu'elles ne figuraient pas déjà au dossier de première instance.

### **3.**

**3.1** L'appelant conteste la décision d'expulsion de son logement en faisant valoir que le propriétaire de son appartement, « Monsieur P.\_\_\_\_\_ », lui aurait assuré à deux reprises qu'il « arrêterait la procédure ». Il expose en outre qu'il aurait d'importants problèmes de santé ayant entraîné un arrêt de travail, avec pour conséquence le non-paiement de certains loyers. Q.\_\_\_\_\_ SA affirme dans sa réponse que l'allégation de l'appelant selon laquelle il aurait obtenu l'assurance de sa part le 8 octobre 2016, puis le 25 octobre 2016, qu'il serait mis fin à la procédure en évacuation à condition que l'entier de l'arriéré de loyer soit payé, serait contestée et sans pertinence.

**3.2** L'art. 59 CPC dispose que le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1), à savoir notamment que les parties ont la capacité d'être partie et d'ester en justice (al. 2 let. c). La légitimation active suppose que le demandeur est bien titulaire de la créance qu'il invoque : il s'agit d'un moyen de fond, que le juge doit examiner d'office.

Un bailleur n'est pas nécessairement le propriétaire de la chose louée (Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>e</sup> éd., 2008, n. 1.2.1, p. 70 ;

Bohnet/Dietschy, Droit du bail à loyer, 2010, n. 3 ad art. 253 CO et les réf. citées). Il peut n'être que titulaire d'un droit réel limité sur l'objet loué ; il pourra notamment s'agir d'un droit d'usufruit ou d'un droit de superficie.

**3.3** En l'espèce, l'appelant a affirmé en première instance déjà et également en appel que le propriétaire « Monsieur P.\_\_\_\_\_ » ne souhaitait pas que la procédure d'expulsion se poursuive. Il n'a apporté aucune preuve à l'appui de cette allégation, de sorte qu'on ne saurait considérer que ce fait est établi. Toutefois, Q.\_\_\_\_\_SA est propriétaire de l'immeuble depuis le 30 novembre 2004, comme cela ressort de l'extrait du Registre foncier qu'elle a produit. Le contrat de bail conclu par l'appelant, qui date de février 2005, indique que le bailleur est P.\_\_\_\_\_, représenté par G.\_\_\_\_\_. Le propriétaire de l'immeuble n'est pas mentionné. C'est encore « M. P.\_\_\_\_\_ », représenté par G.\_\_\_\_\_, qui a notifié une hausse de loyer à l'appelant en novembre 2008. La lettre accompagnant l'avis de majoration du bail, qui est signée par G.\_\_\_\_\_, parle uniquement d'une décision du « propriétaire », sans autre précision. La régie S.\_\_\_\_\_ a pour sa part envoyé l'avis comminatoire et la résiliation de bail sans préciser qui elle représentait. Dans sa lettre du 15 juillet 2016 à la Commission de conciliation, M.\_\_\_\_\_ s'est prévalu de l'accord de son propriétaire, « Monsieur P.\_\_\_\_\_ ». Enfin, il ressort de l'extrait du registre du commerce relatif à l'intimée, qui n'est pas au dossier mais qui constitue un fait notoire, que cette société est domiciliée chez [...], qui en est l'administrateur avec signature individuelle.

On ignore s'il existe des liens entre le bailleur et Q.\_\_\_\_\_SA et quelle serait leur nature. L'intimée se contente en effet d'indiquer dans sa requête d'expulsion ainsi que dans sa réponse à l'appel que le bail aurait été conclu avec elle-même, ce qui est erroné puisque, comme on l'a vu ci-dessus, ce contrat mentionne P.\_\_\_\_\_ en qualité de bailleur. Q.\_\_\_\_\_SA ne fait en outre pas valoir que P.\_\_\_\_\_ lui aurait cédé ses droits. Elle n'a au demeurant fourni aucune indication sur cette personne ni sur les liens qui les unissent. Or le bailleur, et donc le titulaire de l'action en résiliation de bail pour défaut de paiement du

loyer, n'est pas la propriétaire, mais P.\_\_\_\_\_ personnellement. Il en découle que Q.\_\_\_\_\_SA n'a pas la légitimation active, de sorte que sa requête d'expulsion en cas clair est irrecevable. On ne saurait au surplus soutenir qu'il s'agit d'une désignation inexacte au sens de l'art. 83 CPC (TF 4A\_357/2016 du 8 novembre 2016).

#### **4.**

**4.1** Il s'ensuit que l'appel doit être admis et la décision entreprise réformée en ce sens que la requête d'expulsion déposée en procédure de cas \_\_\_\_\_ clairs \_\_\_\_\_ le 7 septembre 2016 par Q.\_\_\_\_\_SA est irrecevable.

**4.2** Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 300 fr., doivent être mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il en va de même des frais judiciaires de deuxième instance, qui seront arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils \_\_\_\_\_ du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]). L'intimée Q.\_\_\_\_\_SA devra ainsi verser à l'appelant M.\_\_\_\_\_ la somme de 200 fr. à titre de remboursement d'avance des frais judiciaires de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

Il n'y a au surplus pas lieu à l'allocation de dépens de première ou de seconde instance, l'appelant ayant procédé sans l'assistance d'un mandataire professionnel.

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

- I. L'appel est admis.
- II. Il est statué à nouveau comme il suit :
  - I. La requête d'expulsion déposée en procédure de cas clairs le 7 septembre 2016 par Q. \_\_\_\_\_ SA est irrecevable.
  - II. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 300 fr. (trois cents francs), sont mis à la charge de Q. \_\_\_\_\_ SA.
  - III. Il n'est pas alloué de dépens de première instance.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'intimée Q. \_\_\_\_\_ SA.
- IV. L'intimée Q. \_\_\_\_\_ SA doit verser à l'appelant M. \_\_\_\_\_ la somme de 200 fr. (deux cents francs) à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 20 décembre 2016, est notifié en expédition complète à :

- M. M. \_\_\_\_\_,
- Me Serge Patek (pour Q. \_\_\_\_\_ SA),

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

- Mme la Juge de paix du district de Nyon.

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 :