

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 20 février 2018

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Bendani, juges
Greffier : M. Valentino

Art. 257 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **M.**_____, à Lausanne, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 7 novembre 2017 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **T.**_____, à Pully, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 7 novembre 2017, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le premier juge) a ordonné à M. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 8 décembre 2017 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (appartement de 2.5 pièces au 2^e étage, avec cave) (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 la décision sur requête de la partie bailleuse, 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 décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a fixé les frais et dépens (IV à VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a retenu que, pour réclamer le paiement de 2'023 fr. 68 représentant les loyers dus au 30 avril 2017 pour la période d'avril (solde) à mai 2017, la partie bailleuse avait fait notifier, le 1^{er} mai 2017, à la partie locataire une lettre recommandée renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. L'entier de l'arriéré de loyer n'ayant pas été acquitté dans ce délai comminatoire, la partie bailleuse avait signifié à la partie locataire par avis du 21 juin 2017 qu'elle résiliait le bail pour le 31 juillet 2017. La partie locataire avait certes contesté en temps utile la résiliation devant la commission de conciliation, mais il n'existait aucun motif d'annulabilité du congé (art. 271 ss CO [Code des obligations ; RS 220]), une prolongation de bail n'étant par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire (art. 272a al. 1 let. a CO). Enfin, l'incapacité de travail invoquée par la partie locataire ne la dispensait pas de remplir les obligations contractées à l'égard de son bailleur. Considérant ainsi que le congé était valable, le premier juge a statué en la procédure sommaire du cas clair.

B. Par courrier du 1^{er} décembre 2017, M._____ a requis une prolongation d'un mois pour pouvoir trouver à se reloger. Par lettre réceptionnée le 21 décembre 2017, il a confirmé à l'autorité de première instance, sur interpellation de celle-ci, que son premier courrier devait être considéré comme un recours et a en outre requis la radiation de l'inscription de la poursuite engagée par la partie adverse.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer. Par courrier spontané du 18 janvier 2018 de son représentant, l'agent d'affaires breveté Youri Diserens, elle a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation de l'ordonnance d'expulsion, relevant par ailleurs que des travaux importants étaient prévus dans l'immeuble et que la libération de l'appartement occupé par M._____ permettrait d'activer le chantier.

Le locataire a répondu par lettre spontanée du 22 janvier 2018.

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

1. Les parties ont conclu, le 30 septembre 2004, un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 2.5 pièces, avec cave, situé [...], à Lausanne. Le loyer mensuel était fixé à 1'300 fr., y compris 70 fr. d'acompte pour les frais accessoires.

Par courrier du 6 octobre 2005, la bailleresse a informé son locataire que, vu la hausse du prix du combustible (mazout ou gaz), l'acompte mensuel pour les frais accessoires devait être augmenté de 30 fr. et porté à 100 fr., afin de lui éviter de devoir payer un important supplément en fin d'exercice. Le locataire a accepté cette augmentation d'acompte, demandant toutefois qu'elle devienne effective à partir de janvier 2006.

Le 10 juillet 2006, une hausse du loyer par 30 fr. a été notifiée par la bailleresse au locataire, au moyen d'une formule agréée, laquelle mentionnait un acompte de charges de 100 francs. Cette augmentation n'a pas été contestée dans le délai de l'art. 270b CO.

2. Par lettre du 1^{er} mai 2017, la bailleresse a mis en demeure le locataire de verser dans les trente jours la somme de 2'073 fr. 68, correspondant à l'arriéré des loyers d'avril et mai 2017 par 2'720 fr. et à des frais de rappel par 50 fr., déduction faite d'un acompte déjà versé de 692 fr. 32, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

La sommation de la bailleresse, envoyée sous pli recommandé, n'a pas été réclamée dans le délai de garde de sept jours, de sorte qu'elle a été retournée à l'expéditrice.

3. Faute de paiement dans le délai comminatoire, la bailleresse a signifié au locataire, par formule officielle adressée par courrier recommandé du 21 juin 2017, la résiliation du contrat de bail à loyer pour le 31 juillet 2017.

Ce courrier n'a pas été réclamé dans le délai de garde de sept jours, de sorte qu'il a été retourné à l'expéditrice.

Par lettre du 23 juin 2017 adressée au locataire, la bailleresse a fixé l'état des lieux de sortie de l'appartement au 31 juillet 2017 à 13h30.

4. Le 18 juillet 2017, le locataire a saisi la commission de conciliation d'une requête en annulation de congé.

5. Le 4 août 2017, la bailleresse, agissant par l'intermédiaire de l'agent d'affaires breveté Youri Diserens, a saisi le Juge de paix du district de Lausanne d'une requête en cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272) tendant à faire

prononcer l'expulsion du locataire de l'appartement de 2.5 pièces, situé au 2^e étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne.

Par déterminations du 26 octobre 2017, le locataire a conclu à l'annulation de la requête, invoquant notamment le fait d'avoir été « immobilis[é] plusieurs mois » et donc en incapacité totale de travail ensuite d'un accident survenu en février 2017, ce que la bailleresse aurait ignoré, poursuivant les démarches en vue de son expulsion. Il a également indiqué n'avoir pas « les moyens et le profil » pour se reloger.

6. Une audience a été tenue le 7 novembre 2017 par la Juge de paix du district de Lausanne en présence du locataire et de l'agent d'affaires Youri Diserens, pour la bailleresse.

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 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 ces 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 bailleresse

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 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Le délai d'appel ou de recours est respecté lorsque l'appel ou le recours est acheminé en temps utile auprès de l'autorité précédente. Celle-ci doit le transmettre sans délai à l'autorité de deuxième instance (ATF 140 III 636 consid. 3.6).

1.2 En l'espèce, l'ordonnance a été envoyée pour notification à M. _____ par pli recommandé du 17 novembre 2017. Ce pli n'a pas été retiré dans le délai de garde qui courait jusqu'au 28 novembre 2017 selon l'avis de retrait et a en conséquence été renvoyé au greffe de la Justice de paix. La notification de l'ordonnance d'expulsion est ainsi censée être intervenue le dernier jour du délai de garde, de sorte que le délai d'appel venait à échéance le 8 décembre 2017. L'appelant ayant sollicité une prolongation du délai d'expulsion le 1^{er} décembre 2017, son appel est donc recevable.

2. A juste titre, l'appelant ne conteste pas que les conditions de l'expulsion sont réalisées. En revanche, il requiert une prolongation d'un mois afin de pouvoir trouver un nouveau logement. Il sollicite également la radiation de l'inscription de la poursuite engagée par la partie adverse.

La conclusion tendant à la prolongation d'un mois est aujourd'hui sans objet, au vu de l'écoulement du temps résultant de l'effet suspensif de l'appel. La conclusion concernant la radiation de la poursuite est irrecevable puisqu'elle ne constitue pas l'objet du présent litige.

3. En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, dans la mesure où il est recevable, et l'ordonnance attaquée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés 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]), 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, l'intimée s'étant déterminée spontanément sur l'acte d'appel.

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

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à M. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à Lausanne (appartement de 2.5 pièces au 2^e étage, avec cave).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de M. _____.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- M. M. _____,
- M. Youri Diserens, aab (pour T. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne.

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).

Le greffier :