

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 mai 2018

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Kühnlein et M. Kaltenrieder, juges
Greffière : Mme Bourckholzer

Art. 257 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **V.**_____, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion datée du 19 décembre 2017 rendue par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **F.**_____, bailleur, tous deux à Lausanne, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 19 décembre 2017, notifiée le 12 janvier 2018, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix) a ordonné à V._____ (ci-après : la partie locataire ou le locataire) de quitter et rendre libres pour le vendredi 25 janvier 2017 (recte : 2018), à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, au chemin [...] (appartement de 4 pièces meublé) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix serait chargé sous la responsabilité de la juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de F._____ (ci-après : la partie bailleuse ou le bailleur), 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 arrêté les frais judiciaires à 480 fr., lesquels étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (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 bailleuse son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verserait la somme de 800 fr. à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, la juge de paix a retenu que, faute de paiement dans le délai comminatoire du montant de 11'000 fr., représentant les loyers dus pour les mois d'avril et mai 2017, le congé signifié le 7 juillet pour le 31 août 2017 était valable et qu'il s'agissait d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Elle a considéré que quand bien même la partie locataire avait contesté le congé devant la commission de conciliation, il n'existait aucun motif d'annulabilité du congé au sens des art. 271 ss CO (Code des obligations ; RS 220) et qu'une prolongation de bail n'entraîne pas en ligne de compte.

B. Par acte du 22 janvier 2018, V._____ a formé appel contre cette ordonnance, en concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation et au renvoi de la cause à la juge de paix pour nouvelle décision.

Il a requis de pouvoir produire en cours d'instance et à première réquisition « toute pièce apte à prouver le règlement des arriérés de loyer depuis le 1^{er} avril 2017 et des futurs loyers jusqu'au 31 mars 2010. »

L'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

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

1. Le 10 mars 2017, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement meublé de 4 pièces sis chemin [...], à 1006 Lausanne, pour la période du 1^{er} avril 2017 au 1^{er} juillet 2017. Le loyer mensuel net a été fixé à 5'500 francs.

2. Par courrier recommandé et pli simple du 24 mai 2017, le bailleur a mis le locataire en demeure de s'acquitter, dans les trente jours, de la somme de 11'000 fr. correspondant à l'arriéré des loyers dus pour la période du 1^{er} avril 2017 au 31 mai 2017, faute de quoi le bail serait résilié pour défaut de paiement et l'expulsion requise.

3. L'entier de l'arriéré de loyer n'ayant pas été acquitté dans le délai comminatoire imparti, le bailleur a signifié au locataire, par formule officielle adressée par courrier recommandé du 7 juillet 2017, la résiliation du contrat de bail à loyer pour le 31 août 2017.

4. Par courrier du 16 août 2017, le locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne d'une requête en annulation du congé.

5. Le 6 septembre 2017, le bailleur, agissant par l'intermédiaire de l'agent d'affaires breveté Jean-Daniel Nicaty, a saisi la juge de paix d'une requête en cas clair au sens de l'art. 257 CPC tendant à obtenir, dans un délai à dire de justice, l'évacuation de la personne de V. _____ et de ses biens de l'appartement sis chemin [...] [...], à Lausanne (let. a), qu'à défaut pour le locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix procéderait, sur requête du bailleur et sous la responsabilité du juge de paix, à l'exécution forcée de l'expulsion avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (let. b) et que V. _____ soit débouté de toutes autres ou contraires conclusions (let. c).

6. Le 19 décembre 2017, une audience a été tenue par la juge de paix en présence du bailleur, assisté de l'agent d'affaires breveté précité, et du locataire.

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 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 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 Formé par la partie locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant de 66'000 fr. selon les principes exposés ci-dessus, l'appel est recevable.

2 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). 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_312/2013 du 17 octobre 2013 consid.

3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a).

Ainsi, au vu de ce qui précède, les réquisitions de pièces nouvelles de V._____ (ci-après : l'appelant) sont irrecevables.

3.

3.1 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 le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable : il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 5 ; TF 40.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in Cahiers du Bail [CdB] 2000 p. 109 ; Wessner, Droit du bail à loyer, Zurich 2010, n. 17 ad art. 257d CO ; Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, p. 666 ; Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer, commentaire SVIT, Zurich 2011, n. 26 ad art. 257d CO).

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 été finalement payé (TF du 27 février 1997 in 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 du 27 février 1997 précité in CdB 3/97 p. 65 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, op. cit., 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 et les réf. citées).

3.2 La requête d'expulsion en cas clair est recevable même lorsque le locataire a contesté la validité du congé et que la procédure en contestation est encore pendante. Le juge saisi en cas clair peut statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans qu'il doive surseoir à statuer jusqu'à droit connu sur la procédure en contestation de la validité du congé (ATF 141 III 262 consid. 3).

Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4). En particulier, la jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31 ; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et les réf. citées).

4. L'appelant ne fait valoir aucun moyen de fond qui pourrait entrer en considération pour s'opposer à la réunion des conditions d'un cas clair. Il invoque uniquement avoir demandé une suspension de cause pour trouver un terrain d'en-tente avec l'intimé F._____, par quoi il faut entendre du temps pour s'ac-quitter de son dû. En lui refusant, le juge n'aurait pas fait preuve d'ouverture d'esprit.

Ce moyen est complètement inconsistant. Pour le surplus, l'appelant ne conteste pas la réalisation des conditions matérielles et formelles d'une résiliation de bail pour non-paiement de loyers.

5.

5.1 Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée, le dossier de la cause étant retourné à la juge de paix afin qu'elle fixe à l'appelant, en raison de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), un nouveau délai pour quitter l'appartement litigieux.

Les frais judiciaires, arrêtés à 710 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 d'allouer des dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel.

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 Lausanne pour qu'elle fixe à V._____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à Lausanne, chemin [...] (appartement de 4 pièces meublé).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 710 fr. (sept cent dix francs), sont mis à la charge de l'appelant V._____.
- V.** Il n'est pas alloué de dépens.
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- M. V._____,
- M. Jean-Daniel Nicaty, aab (pour M. F._____),

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).

La greffière :