

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 janvier 2018

Composition : M. ABRECHT, président
M. Hack et Mme Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Choukroun

* * * * *

Art. 257d CO ; 311 al. 1 et 312 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 18 décembre 2017 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **G.**_____, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait:

A. Par ordonnance du 18 décembre 2017, adressée pour notification aux parties le 21 décembre 2017, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la Juge de paix) a ordonné à B._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 19 janvier 2018 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de 2 pièces au 1^{er} étage + cave) (I), a arrêté à 280 fr. les frais judiciaires (II) et les a mis à la charge de la partie locataire (III), a dit que B._____ devait en conséquence rembourser à la G._____ son avance de frais à concurrence de 280 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (IV), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le premier juge, statuant sur une requête d'expulsion en cas clair de la bailleresse G._____, a constaté que la locataire B._____ ne s'était pas acquittée de l'entier de l'arriéré de loyers dus à hauteur de 1'890 fr. dans le délai comminatoire de 30 jours imparti le 24 mai 2017 par la bailleresse. Dès lors, le congé signifié le 30 juin 2017 pour le 31 août 2017 en application de l'art. 257d CO était valable.

B. Par acte du 26 décembre 2017, B._____ a demandé un « délai supplémentaire » pour trouver un autre logement. Elle a notamment expliqué que le CRS de l'ouest lausannois lui avait écrit qu'il n'avait aucun logement de secours, qu'elle avait la main droite immobilisée pour trois semaines et qu'il lui serait assez difficile de faire des cartons dans cette situation.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

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 14 février 2014, G._____, représentée par [...] SA, a remis à bail à B._____ un appartement de deux pièces et une cave

au 1^{er} étage de l'immeuble sis route [...] à [...]. Le loyer mensuel s'élevait à 945 fr., acompte de chauffage et d'eau chaude de 120 fr. compris.

Le 16 mai 2017, la bailleuse a sommé B._____ de s'acquitter du solde des loyers d'avril et de mai 2017, à hauteur de 1'292 fr. 75, dans un délai comminatoire de 30 jours, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

Par formule officielle du 30 juin 2017, [...] SA a résilié le bail de B._____ pour le 31 août 2017.

B._____ a versé deux montants de 945 fr., respectivement les 12 juillet 2017 et 10 septembre 2017, soit après l'échéance du délai comminatoire qui lui avait été imparti.

2. Le 8 septembre 2017, [...] SA a déposé une requête d'expulsion en cas clair, au pied de laquelle elle a conclu à ce que l'expulsion de B._____ soit prononcée.

Une audience a été tenue devant la Juge de paix le 11 décembre 2017.

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 [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

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).

1.2 En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de l'appartement de 945 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes exposés ci-dessus, dépasse 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). L'appel a en outre été formé en temps utile par la locataire qui a succombé en première instance et qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC).

2.

2.1 L'appel doit être motivé (art. 311 al. 1 CPC). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant

doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance mais doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2 ; TF 4A_97/2014 précité consid. 3.3).

Il s'agit là d'une condition de recevabilité de l'appel, la Cour d'appel ne devant pas entrer en matière si le mémoire d'appel n'indique pas quel point est critiqué et ne motive pas en quoi la motivation de l'autorité de première instance serait fautive (TF 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1).

En l'absence de motivation suffisante, l'appelant ne peut donc pas se prévaloir des art. 56 ou 132 CPC, cela quand bien même le mémoire émane d'une personne sans formation juridique (TF 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.2).

2.2 En l'espèce, l'appelante demande un délai supplémentaire afin de trouver un nouveau logement. Elle explique que le CRS n'aurait aucun logement de secours à lui proposer et qu'elle a la main droite immobilisée pour trois semaines, de sorte qu'il lui serait difficile de faire des cartons dans cette situation. Elle n'expose en revanche nullement en quoi le raisonnement du premier juge serait erroné. Son acte ne contient aucun grief contre la décision de première instance.

L'appel est donc irrecevable.

3. Par surabondance, il faut relever que même à considérer l'appel recevable, celui-ci devrait être rejeté, pour les motifs suivants :

3.1 Aux termes de l'art. 257d CO (Code des obligations ; RS 220), 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (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, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss).

3.2 Les conditions de l'art. 257d CO sont manifestement réalisées : l'appelante n'a pas versé à temps les loyers des mois d'avril et mai 2017. Le 16 mai 2017, l'intimée lui a imparti un délai comminatoire de trente jours pour s'en acquitter, en la prévenant qu'à défaut le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. L'appelante ne s'est toutefois pas acquittée de l'entier des loyers dus dans le délai imparti. Par formule officielle du 30 juin 2017, l'intimée a résilié le bail pour le 31 août 2017. Dès lors, la résiliation signifiée à l'appelante se révèle valable.

Les circonstances d'ordre humanitaire, telles que celles invoquées par l'appelante, ne peuvent pas être prises en compte au stade de l'ordonnance d'expulsion, mais uniquement, le cas échéant, lors de l'exécution forcée de cette ordonnance (CACI 5 février 2016/86).

4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC.

Le présent arrêt peut être rendu sans frais judiciaires (art. 11 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]).

Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant 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 irrecevable.
- II.** Il n'est pas perçu de frais judiciaires de deuxième instance.
- III.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Mme B. _____,
- [...] SA, pour G. _____,

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 :