

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 27 février 2018

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Kühnlein et M. Stoudmann, juges
Greffière : Mme Pitteloud

Art. 312 al. 1 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **U.**_____, à [...], intimé, contre l'ordonnance rendue le 23 janvier 2018 par la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.**_____, à [...], requérant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 23 janvier 2018, la Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d’Enhaut (ci-après : le premier juge ou la juge de paix) a ordonné à U. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 23 février 2018, à midi, les locaux occupés dans l’immeuble sis à [...], [...] (appartement de 2 ½ pièces au 3^e étage + un local dans les caves) (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 (IV), a arrêté les frais judiciaires à 560 fr. et les a 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 560 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (VI), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge, statuant sur une requête tendant à l’expulsion du locataire, a considéré que faute de paiement de l’entier de l’arriéré de loyer dans le délai imparti par courrier du 1^{er} septembre 2017, A. _____ était fondé à résilier le bail. Il a retenu qu’U. _____ avait certes contesté la résiliation en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera – Pays-d’Enhaut (ci-après : la commission de conciliation), mais qu’il n’existait aucun motif d’annulabilité, si bien que le congé était valable et que l’on se trouvait en présence d’un cas clair au sens de l’art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

B. Par acte du 15 février 2017, U. _____ a interjeté appel contre l’ordonnance du 23 janvier 2018. A l’appui de son écriture, il a fait valoir

que l'[...] ne lui avait pas indiqué que l'ordonnance était susceptible de recours avant que le délai soit échu. Il a demandé à pouvoir rester dans l'appartement, en invoquant être aux poursuites et bénéficier d'une rente de l'assurance-invalidité. Il a affirmé s'être acquitté de l'entier de l'arriéré de loyer.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants :

1. Le 26 mars 2010, A._____, en qualité de bailleur, a conclu avec U._____, en qualité de locataire, un contrat portant sur la location d'un appartement de deux pièces et demie, sis [...]. Le loyer était fixé à 1'325 fr., dont 175 fr. pour les frais accessoires.

2. Par courrier recommandé du 1^{er} septembre 2017, A._____ a mis U._____ en demeure de s'acquitter d'un montant de 4'395 fr. 30 dans un délai de trente jours, à titre d'arriérés de loyers et d'acomptes de charges. Il a précisé que faute de paiement dans le délai imparti, il résilierait le bail.

Par formule officielle du 11 octobre 2017, A._____ a résilié le contrat de bail le liant à U._____ pour le 30 novembre 2017, U._____ ne s'étant pas acquitté de l'arriéré susmentionné.

3. Le 26 octobre 2017, U._____ a contesté le congé devant la commission de conciliation.

4. Par requête du 1^{er} décembre 2017, adressée à la juge de paix, A._____ a en substance conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que l'expulsion d'U._____ de l'appartement litigieux soit ordonnée.

5. Par avis du 8 janvier 2018 à la juge de paix, la commission de conciliation a indiqué qu'elle n'entendait pas donner suite à la requête déposée par U._____, au vu de la procédure d'expulsion.

6. L'ordonnance entreprise a été notifiée à U._____ le mercredi 24 janvier 2018.

En droit :

1.

1.1 Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement du loyer (art. 257d CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). 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 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 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 aux 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).

En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement litigieux étant de 1'235 fr., la valeur litigieuse calculée conformément à la jurisprudence précitée est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

1.2 U. _____ (ci-après : l'appelant) n'a pas pris de conclusions formelles, mais il se déduit du contenu de son acte d'appel qu'il conclut à la réforme de l'ordonnance querellée en ce sens qu'un délai supplémentaire lui soit octroyé pour quitter son appartement.

1.3 L'ordonnance ayant été rendue en procédure sommaire (cf. art. 257 CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, l'ordonnance querellée a été notifiée à l'appelant le 24 janvier 2018, de sorte que le délai d'appel échéait le 5 février 2018. Adressé à l'autorité de céans le 15 février 2018, l'appel est manifestement tardif. Les voies de droit ayant été correctement indiquées au pied de l'ordonnance querellée, l'appelant ne saurait se prévaloir de renseignements erronés qui lui auraient été données par l'[...].

Par conséquent, l'appel doit être déclaré irrecevable. Au demeurant, même déposé en temps utile, l'appel aurait dû être rejeté pour les motifs suivants.

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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance.

3.

3.1 L'appelant ne prétend pas que les conditions de l'expulsion ne seraient pas remplies, mais se prévaut de ses difficultés à retrouver un nouvel appartement, compte tenu de son invalidité et de sa situation financière. Il affirme également s'être acquitté de l'ensemble des loyers échus.

3.2 Les dispositions de droit fédéral touchant le bail ne prennent pas en compte des motifs humanitaires, si bien que le juge chargé de les appliquer ne peut pas non plus le faire si les conditions de l'art. 257d CO sont par ailleurs réalisées (TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2). En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit toutefois tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable.

En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b). Cette jurisprudence, rendue alors que la matière relevait encore du droit cantonal de procédure, reste valable (TF 4A_207/2014 du 19 mai 2014, consid. 3.1). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in Procédure spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196 et les réf. citées). Cette jurisprudence garde sa pertinence sous l'empire du CPC (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175).

La jurisprudence a précisé que le bailleur est en droit de résilier le bail lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a d'ailleurs finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du Bail 3/97 pp. 65 ss).

3.3 En l'espèce, le délai fixé par le premier juge au 23 février 2018 est conforme à la jurisprudence précitée. L'appelant bénéficie d'ailleurs *de facto* d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à l'appel et du fait qu'un nouveau délai de libération devra être fixé ensuite du renvoi du dossier de la cause au premier juge. Par ailleurs, les circonstances invoquées par l'appelant ne justifient pas d'accorder une prolongation du délai pour libérer les locaux, puisque conformément à la jurisprudence précitée, les motifs humanitaires ne peuvent pas être pris en compte dans le cadre de l'expulsion des locaux mais seulement au moment de l'exécution forcée. Enfin, le fait que l'appelant se soit finalement acquitté de l'arriéré de loyer ne remet pas en cause le droit qu'avait le bailleur de résilier le bail pour le 30 novembre 2017.

Par conséquent, à supposer recevable, l'appel aurait dû être rejeté.

4. Il s'ensuit que l'appel doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

Le délai de libération des locaux étant échu eu égard à l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer l'appartement litigieux.

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

Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, l'intimé A. _____ 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.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut 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 occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de 2 ½ pièces au 3^e étage + un local dans les caves).

- III.** Il est statué sans frais judiciaires de deuxième instance

- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 1^{er} mars 2018, est notifié en expédition complète à :

- M. U. _____ (personnellement),
- M. A. _____ (personnellement),

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

- Mme la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut.

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 :