

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 22 février 2019

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Hack et Oulevey, juges
Greffière : Mme Schwab Eggs

Art. 257d CO ; 142 al. 1, 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **X.**_____, à Lausanne, intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 26 octobre 2018 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **SCI L.**_____, à Lausanne, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 26 octobre 2018, adressée pour notification aux parties le 2 novembre 2018, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à X._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 23 novembre 2018 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à Lausanne, [...] (appartement subventionné de 2 pièces au 3^e étage ainsi qu'une cave n° 10 et galetas n° 10) (I), a arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (II), a mis les frais à la charge de la partie locataire (III), a dit que celle-ci rembourserait à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 280 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (IV), et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (V).

Le pli contenant l'ordonnance a été acheminé par voie postale le 5 novembre 2018 à X._____.

Saisi d'une requête d'expulsion d'un locataire, le premier juge a retenu que la partie bailleresse avait fait notifier à la partie locataire une lettre recommandée afin de réclamer les loyers échus, laquelle renfermait également la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié, et que, faute de paiement dans le délai comminatoire, la partie bailleresse avait signifié à la partie locataire qu'elle résilierait le bail. Le premier juge a considéré que l'entier du loyer échu n'avait pas été acquitté dans le délai de trente jours imparti à cet effet, que la partie locataire avait certes contesté en temps utile la résiliation devant le Commission de conciliation, mais qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé et qu'une prolongation du bail n'était par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire. Le congé était donc valable et l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 ss CPC.

B. Par acte non daté remis à la Poste, selon le cachet postal, le 16 novembre 2018, X._____ a fait appel de cette ordonnance, en concluant en substance au rejet de la requête d'expulsion. A l'appui de son appel, il a produit un lot de pièces.

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 de bail du 7 décembre 2012, Q._____ SA, représentant la propriétaire SCI L._____, a loué à X._____ un appartement de deux pièces, au 3^e étage d'un immeuble sis [...], à Lausanne, ainsi qu'une cave n° 10 et un galetas n° 10, le tout pour un loyer mensuel de 465 fr., charges comprises. Selon le contrat, le loyer « est payable par mois d'avance ».

2. Par courrier recommandé du 15 juin 2018, Q._____ SA a mis X._____ en demeure de payer deux mois de loyer en retard - mai et juin 2018, par 930 fr. - et a demandé que les loyers arriérés lui parviennent dans les trente jours dès réception, faute de quoi le bail serait résilié au sens de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). X._____ a reçu ce courrier le 18 juin 2018.

Par recommandé du 25 juillet 2018, Q._____ SA a adressé à X._____ une formule officielle de notification de résiliation de bail pour le 31 août 2018, en se référant à son avis comminatoire du 15 juin 2018.

3. Le 5 septembre 2018, Q._____ SA a déposé devant le Juge de paix du district de Lausanne une requête dans la procédure applicable aux cas clairs, en la forme sommaire (art. 257 CPC).

4. Par courrier du 9 octobre 2018 adressé au Juge de paix du district de Lausanne, X._____ a produit divers récépissés postaux établissant les paiements suivants :

- 9 juillet 2018 : 484 fr. 10

- 21 août 2018 : 465 fr. 00

- 21 août 2018 : 465 fr. 00
- 24 août 2018 : 465 fr. 00
- 28 août 2018 : 465 fr. 00
- 10 octobre 2018 : 465 fr. 00

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 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 et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 ; CACI 22 janvier 2019/29 consi. 1.1).

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, le loyer de l'appartement s'élève à 465 fr. par mois et la résiliation du bail a été contestée devant la Commission de conciliation. Ainsi, la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., de sorte que c'est la voie de l'appel qui est ouverte contre l'ordonnance entreprise.

L'ordonnance a été notifiée à l'appelant le 5 novembre 2018. Le délai de dix jours pour interjeter appel a commencé à courir le lendemain (art. 142 al. 1 CPC), soit le 6 novembre 2018 et est arrivé à échéance le jeudi 15 novembre 2018. Selon le cachet postal, l'appelant a déposé son acte le 16 novembre 2018, de sorte que l'appel devrait être considéré comme tardif et, partant, irrecevable.

Quoi qu'il en soit, la question de la recevabilité de l'appel peut demeurer ouverte, celui-ci devant être rejeté pour les motifs qui suivent.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, 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 en principe 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 juillet 2018/427 consid. 2.1).

2.2 En l'espèce, les pièces produites à l'appui de l'appel sont recevables dans la mesure où elles figurent déjà dans le dossier de première instance. Tel n'est en revanche pas le cas de la pièce comportant la copie de deux récépissés postaux faisant état de paiement intervenus au mois de novembre 2018 en faveur de la partie bailleuse. Au vu de la jurisprudence susmentionnée, cette pièce n'est pas recevable ; elle n'est de toute manière pas décisive pour l'issue du litige.

3.

3.1 L'appelant, qui admet avoir eu un retard de paiement pour les loyers des mois de mai et juin 2018, expose qu'il aurait réglé lesdits loyers au cours du mois de juillet 2018 et reproche à la gérance d'avoir malgré

tout entamé une procédure d'expulsion. Il fait également valoir les problèmes personnels que lui causerait la perte de son appartement.

3.2 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).

La demeure du locataire, au sens de cette disposition, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement imparti au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1 ; TF 4A_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1).

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 la 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 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,

Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, 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 17 janvier 2019/3 consid. 3.1 et les réf. cit. ; CACI 27 juillet 2011/175 et les réf. cit.).

3.3 En l'espèce, l'appelant n'a pas versé les loyers des mois de mai et juin 2018 à temps, ce qu'il ne conteste pas. Il a été mis en demeure par lettre du 15 juin 2018 de payer les deux mois de loyer en retard, représentant un arriéré de 930 francs. Cette lettre a été reçue le 18 juin 2018. Le 25 juillet 2018, le bailleur a résilié le bail pour non-paiement du loyer, sur formule officielle, pour le 31 août 2018.

Le locataire a produit des copies de récépissés postaux, dont il ressort qu'il a effectivement versé les loyers des mois de mai et juin, ainsi que les loyers suivants ; il n'a cependant pas réglé ces deux loyers dans le délai comminatoire d'un mois qui lui avait été imparti à cet effet. Il a en effet versé 484 fr. 10 le 9 juillet 2018, puis deux fois 465 fr. le 21 août, 465 fr. le 24 août, 465 fr. le 28 août et 465 fr. le 10 octobre 2018. Cela signifie que les loyers des mois de mai et juin, objets de la commination, étaient payés le 21 août 2018, de même d'ailleurs que le loyer du mois de juillet. A cette date, le locataire était ainsi à jour dans ses paiements. Le délai de trente jours était toutefois entre-temps arrivé à échéance le 18 juillet 2018 et, à cette date-là, seul le loyer du mois de mai avait été payé. Il en allait d'ailleurs de même lorsque le congé a été signifié. Le locataire était certes à jour avec le paiement de ses loyers au moment où la procédure d'expulsion a été initiée, le 5 septembre 2018 ; cela n'est toutefois pas déterminant au regard de l'art. 257d CO, au vu de la jurisprudence constante citée ci-dessus.

En définitive, l'appelant ne fait valoir aucun autre argument, outre des motifs humanitaires, que le fait que tous les loyers auraient été payés postérieurement à la résiliation du bail, ce qui ne suffit pas à rendre l'expulsion caduque. Par ailleurs, le délai de libération des locaux est conforme à la jurisprudence cantonale vaudoise, étant relevé que l'appelant aura *de facto* bénéficié d'un délai supplémentaire en raison de l'effet suspensif de l'appel (cf. consid. 4 *infra*).

4. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable (cf. consid. 1.2 *supra*), selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et l'ordonnance querellée confirmée.

Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe, le cas échéant, à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 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'intimée n'ayant pas été invitée 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 dans la mesure où il est recevable.
- II. L'ordonnance est confirmée.

- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à l'appelant X. _____, 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 à l'avenue [...], à Lausanne (appartement de 2 pièces au 3^e étage, ainsi qu'une cave n° 10 et galetas n° 10).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelant X. _____.
- 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 25 février 2019, est notifié en expédition complète à :

- M. X. _____, personnellement,
- PBBG Gérances et Gestions Immobilières SA (pour SCI L. _____),
et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :
- M. le 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 :