

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 14 février 2019

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Merkli, juges
Greffière : Mme Boryszewski

Art. 257d CO et 312 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **S.**_____, à Montreux, locataire, contre l'ordonnance rendue le 10 janvier 2019 par la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelant d'avec **C.**_____, à Lausanne, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 10 janvier 2019, la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut (ci-après : la juge de paix) a ordonné à S._____ de quitter et rendre libres pour le lundi 11 février 2019 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], [...] (appartement de 4,5 pièces au 5^e étage + une cave) (I), a dit qu'à défaut pour le locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité de la juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la bailleresse, 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 à 560 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la bailleresse (IV), a mis les frais à la charge du locataire (V), a dit qu'en conséquence le locataire rembourserait à la bailleresse son avance de frais à concurrence de 560 fr. et lui verserait la somme de 500 fr. à titre de dépens (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge, statuant sur une requête d'expulsion en cas clair déposée par C._____, a relevé que S._____ ne s'était pas acquitté dans le délai comminatoire de 30 jours imparti le 18 juillet 2018 de l'arriéré de loyer d'un montant de 7'104 fr. 65 représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} juin 2018 au 30 septembre 2018. Dès lors, la bailleresse était fondée à résilier le contrat de bail sur la base de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le 24 septembre 2018 pour le 31 octobre 2018, et sa requête d'expulsion devait être admise.

B. Par acte du 12 janvier 2019, S._____ a interjeté appel contre l'ordonnance précitée, contestant en substance cette dernière et concluant principalement à ce qu'un arrangement soit trouvé entre les parties et subsidiairement à ce que le contrat de bail soit prolongé.

L'intimée n'a pas été invitée 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. En date du 19 octobre 1993, un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4.5 pièces au 5^e étage ainsi qu'une cave, sis à l'avenue des [...] à [...], a notamment été conclu avec S._____. Le loyer mensuel s'élève actuellement à 1'700 fr., plus 100 fr. d'acompte de charges.

2. Par courrier recommandé du 18 juillet 2018, la bailleuse a mis le locataire en demeure de s'acquitter, dans les trente jours, de la somme de 7'104 fr. 65 correspondant à l'arriéré des loyers dus pour la période du 1^{er} juin 2018 au 30 septembre 2018, faute de quoi le bail serait résilié pour défaut de paiement.

3. L'entier de l'arriéré de loyer n'ayant pas été acquitté dans ce délai comminatoire, la bailleuse a signifié au locataire, par formule officielle adressée par courrier recommandé le 24 septembre 2018, la résiliation du contrat de bail à loyer pour le 31 octobre 2018.

4. Le 22 novembre 2018, la bailleuse, agissant par l'intermédiaire de son conseil, a saisi la juge de paix 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 litigieux.

Une audience a été tenue le 8 janvier 2019 par la juge de paix en présence des parties.

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 exclusivement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

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). 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, formé par le locataire qui a succombé en première instance et qui y a un intérêt (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 supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

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 la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. cit.).

3.

3.1 L'appelant ne conteste pas que les conditions de l'art. 257d CO sont remplies. Il soutient toutefois qu'il se serait acquitté de la totalité des arriérés de loyer à l'origine de la requête d'expulsion. Il explique avoir également proposé un arrangement à l'intimée pour une éventuelle prolongation de bail – sans toutefois avoir encore reçu de réponse de la part de cette dernière – et pris des mesures s'agissant du versement des loyers afin d'éviter tout retard dans le futur.

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 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).

3.3 En l'espèce, le fait que l'appelant se soit acquitté de l'entier des arriérés de loyer est sans pertinence compte tenu de la jurisprudence qui précède, ceux-ci devant être réglés au plus tard avant l'échéance du délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO. La mise à jour de sa situation financière ne suffit ainsi pas à rendre l'expulsion caduque. Pour le surplus, les prétendus pourparlers transactionnels avec l'intimée ne sauraient être pris en compte dès lors que ceux-ci – de l'aveu même de l'appelant – n'ont pas abouti à ce stade.

4.

4.1 L'appelant soutient encore qu'il conviendrait de prendre en compte le fait qu'il serait locataire de l'appartement litigieux depuis presque 30 ans et qu'il y vivrait avec son fils dont il a la garde alternée.

4.2 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, 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 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les réf. cit.).

4.3 Les circonstances personnelles invoquées par l'appelant ne constituent pas un motif qui justifierait de le soustraire à l'application de l'art. 257d CO. En effet, il découle de la jurisprudence précitée que ces circonstances ne peuvent être prises en compte qu'au stade de l'exécution forcée.

Enfin, il incombe à la bailleresse de décider si, au vu des circonstances évoquées par le locataire, la conclusion d'un nouveau bail est envisageable.

5.

5.1 Aux termes de l'art. 334 al. 1 CPC, le dispositif d'une décision peut être interprété ou rectifié, sur requête ou d'office, lorsqu'il est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation. En cas d'erreurs d'écriture ou de calcul, le tribunal peut renoncer à demander aux parties de se déterminer (art. 334 al. 2 in fine CPC).

5.2 En l'espèce, le chiffre III du dispositif de l'arrêt du 14 février 2019 arrête les frais judiciaires de deuxième instance à 400 fr. et les met à la charge de l'appelant [...]. Cette formulation constitue manifestement une erreur de plume qui doit être rectifiée en ce sens que les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr., sont mis à la charge de l'appelant S._____.

6. En définitive, l'appel doit être rejeté (art. 312 al. 1 CPC) et l'ordonnance attaquée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010;

BLV 270.11.5], par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC), 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 n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.

- II.** La cause est renvoyée à la Juge de Paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut pour qu'elle fixe à S._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis à [...], avenue [...] (appartement de 4,5 pièces au 5^e étage + une cave).

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelant S._____.

- 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 15 février 2019, est notifié en expédition complète à :

- M. S. _____ personnellement,
- M. Jacques Lauber, agent d'affaires breveté, pour C. _____,

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 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 :