

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 6 novembre 2019

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
M. Kaltenrieder et Mme Crittin Dayen, juges
Greffier : M. Valentino

Art. 257d CO ; 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **N.**_____, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 6 septembre 2019 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant l'appelante d'avec **W.**_____, à [...], bailleurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance d'expulsion du 6 septembre 2019, adressée pour notification aux parties le même jour, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a ordonné à N._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 27 septembre 2019 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à l' [...] (appartement de 3 pièces au 1^{er} étage) (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 (III), a arrêté à 480 fr. les frais judiciaires compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V) et 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 (VI).

En droit, le premier juge a en substance retenu que pour réclamer le paiement de 5'010 fr., représentant les loyers dus au 13 décembre 2018 pour la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2018, acomptes de chauffage et d'eau chaude et frais accessoires par 450 fr. compris, la partie bailleuse avait fait notifier à la partie locataire une lettre recommandée renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Faute de paiement dans ce délai comminatoire, la partie bailleuse avait signifié à la partie locataire, par avis du 23 janvier 2019, qu'elle résiliait le bail pour le 28 février 2019. L'entier de l'arriéré n'ayant pas été acquitté dans le délai impart, le congé était valable et la requête d'expulsion devait être admise en cas clair.

B. Par acte du 26 septembre 2019, remis à la poste le même jour, adressé à la Justice de paix du district de Lavaux-Oron, N._____, représentée par l' [...], a déclaré qu'elle faisait « recours » contre l'ordonnance précitée. Elle demande de « suspendre l'exécution de [cette] ordonnance (...) en tenant compte des éléments de preuve de paiement ». L'appelante a produit trois pièces.

Cet acte a été transmis d'office au Tribunal cantonal par la juge de paix en date du 27 septembre 2019.

Il n'a pas été demandé de réponse.

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 21 novembre 2016, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au 1^{er} étage, sis [...].

Le loyer de l'appartement s'élève à 1'520 fr. par mois, acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 150 fr. en sus.

2. Par courrier recommandé du 13 décembre 2018, la partie bailleuse a, par sa gérance, mis en demeure la locataire de verser dans un délai de trente jours un montant de 4'560 fr. – représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2018 – et un montant de 450 fr. – représentant les acomptes de chauffage, eau chaude et frais accessoires pour la même période –, lui indiquant qu'à défaut de paiement dans ce délai elle résilierait le bail, conformément à l'art. 257d CO. La locataire n'a pas retiré le pli contenant la sommation dans le délai de garde postale qui arrivait à échéance le 21 décembre 2018.

3. Par formule officielle datée du 21 janvier 2019, la partie bailleuse a résilié le bail de l'appartement en question pour le 28 février 2019.

Ce courrier a fait l'objet d'un avis pour retrait adressé le 25 janvier 2019 à la locataire, laquelle a retiré le pli le 28 janvier 2019.

4. Le 2 mai 2019, la partie bailleuse a saisi le juge de paix d'une requête d'expulsion en cas clair.

Une audience a eu lieu le 29 août 2019, à laquelle se sont présentées la locataire N. _____, personnellement, ainsi que [...], agente d'affaires brevetée, pour la partie bailleuse.

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 suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

Lorsque le litige porte uniquement 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 attaquée 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 à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Le délai d'appel est respecté lorsque l'appel 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, compte tenu du loyer mensuel de 1'670 fr., y compris les frais de chauffage, eau chaude ainsi que les frais accessoires, la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé en temps utile par la locataire qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 ; Tappy, op. cit., p. 135).

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).

Ainsi, les pièces nouvelles produites par l'appelante sont irrecevables. Supposées recevables, ces pièces ne sont de toute façon pas décisives pour l'issue du litige.

3.

3.1 L'appelante, qui admet ne pas s'être acquittée dans le délai comminatoire des loyers mensuels ayant fait l'objet de l'ordonnance d'expulsion, relève, en se référant aux pièces produites en appel, que

depuis lors, elle aurait régularisé la situation d'un point de vue financier. Elle fait valoir par ailleurs qu'elle « proposera bientôt un plan de remboursement pour trouver une issue à ce litige ». Elle demande la suspension de la cause.

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 finalement été payé (TF du 27 février 1997 in Cahiers du bail [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 p. 68 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 1052, n. 7.6)

3.3 En l'espèce, comme l'a retenu le premier juge, toutes les conditions pour l'application de l'art. 257d CO sont réalisées. Le paiement de 4'560 fr. d'arriérés, représentant les loyers dus au 13 décembre 2018 pour la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2018, et de 450 fr. d'acomptes de chauffage, eau chaude et frais accessoires pour la même

période a été réclamé le 13 décembre 2018 à la locataire avec la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Par avis du 21 janvier 2019 – notifié sur formule officielle –, la partie bailleresse a annoncé qu'elle résiliait le bail pour le 28 février 2019. L'entier de l'arriéré n'ayant pas été acquitté dans le délai imparti, le congé était valable, ce que l'appelante ne conteste d'ailleurs pas. Le fait que l'appelante se soit acquittée de l'entier des arriérés de loyer après le terme comminatoire, comme elle le prétend, est sans pertinence compte tenu de la jurisprudence rappelée ci-dessus. Par ailleurs, la prolongation de bail est exclue en cas de résiliation due au retard dans le paiement d'un loyer dû (art. 272a al. 1 let. a CO).

4. Compte tenu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Le dossier de la cause sera retourné à la juge de paix afin qu'elle fixe à la locataire, en raison de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), un nouveau délai pour libérer l'appartement litigieux.

Les frais judiciaires, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3, 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'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lavaux-Oron afin qu'elle fixe à l'appelante N. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à l' [...] (appartement de 3 pièces au 1^{er} étage).
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelante N. _____.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Mme N. _____,
- Mme Martine Schlaeppli, aab (pour W. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district de Lavaux-Oron.

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).

Le greffier :