

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 20 décembre 2019

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Courbat et Cherpillod, juges
Greffier : M. Valentino

* * * * *

Art. 257 al. 1 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **C.**_____, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 2 décembre 2019 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **D.**_____, à Lausanne, bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 2 décembre 2019, adressée pour notification aux parties le même jour, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a ordonné à C._____ de quitter et de rendre libres pour le vendredi 3 janvier 2020, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de 3 pièces au 2^e étage et toutes autres dépendances) (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 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 480 fr. les frais judiciaires compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (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 bailleresse son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verserait la somme de 850 fr. à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII). L'indication des voies de droit mentionnait que la décision était susceptible d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272) auprès du Tribunal cantonal dans un délai de « 10 30 » jours dès notification.

En substance, le premier juge a retenu que le montant des arriérés de loyer de 9'500 fr., représentant les loyers dus pour les mois de février à juin 2019, n'avait pas été intégralement réglé dans le délai comminatoire, de sorte que le congé était valable et que l'expulsion pouvait être ordonnée selon la procédure en protection des cas clairs.

B. Par acte de son conseil du 16 décembre 2019 déposé auprès de la Chambre des recours civile, C._____ a formé recours contre cette

ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à son annulation et à ce que la requête d'expulsion déposée le 9 septembre 2019 par D._____ soit purement et simplement annulée, subsidiairement à la réforme de la décision en ce sens qu'un délai au 31 mars 2020 lui soit à tout le moins accordé pour quitter et rendre libre l'appartement en question. L'appelant a en outre requis l'octroi de l'effet suspensif et a produit des pièces.

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 31 janvier 2017, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au 2^e étage, [...].

Le loyer de l'appartement s'élève à 1'710 fr. par mois, acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 190 fr. en sus.

2. Par courrier recommandé du 11 juin 2019, la partie bailleuse a, par sa gérance, mis en demeure la locataire de verser dans un délai de trente jours un montant de 9'500 fr. - représentant les loyers dus pour la période de février à juin 2019 -, 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 19 juin 2019.

3. Par formule officielle datée du 25 juillet 2019, la bailleuse a résilié le bail de l'appartement en question pour le 31 août 2019.

4. Le 9 septembre 2019, la partie bailleuse a saisi le juge de paix d'une requête d'expulsion en cas clair.

Une audience a eu lieu le 2 décembre 2019, à laquelle se sont présentés A._____, sous-locataire, ainsi que ...][...], agente d'affaires brevetée, pour la partie bailleresse.

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).

Aux termes des art. 84 al. 1 LOJV (Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01) et 39 ROTC (règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007 ; RSV 173.31.1), la Cour d'appel civile connaît de tous les appels formés en application de l'art. 308 CPC.

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure dans les cas clairs 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 dans les cas clairs (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).

1.2 En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de l'appartement, par 1'900 fr., acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 190 fr. inclus, 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). En conséquence, il y a lieu de considérer que le « recours » adressé à la Chambre des recours civile constitue en réalité un appel, qui relève de la compétence de la Cour d'appel civile, de sorte que, mal adressé, l'acte a été transmis d'office à l'autorité compétente pour être valablement traité. Pour le surplus, 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), 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 dans les 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).

En l'occurrence, les pièces produites par l'appelante figurent déjà au dossier de première instance, de sorte qu'elles sont recevables.

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, fait valoir qu'elle aurait payé les loyers avec un peu de retard, ce qui ne justifie pas son expulsion.

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 9'500 fr. d'arriérés, représentant les loyers dus pour la période de février à juin 2019, acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 950 fr. inclus, a été réclamé le 19 juin 2019 à la locataire avec la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Par avis du 25 juillet 2019 – notifié sur formule officielle –, la partie bailleuse a annoncé qu'elle résiliait le bail pour le 31 août 2019. L'entier de l'arriéré n'ayant pas été acquitté dans le délai imparti, le congé était

valable. En effet, conformément à la jurisprudence bien établie en la matière, cette seule circonstance était à même de justifier la résiliation du bail ; peu importe que la somme ait été finalement versée.

S'agissant ensuite des motifs humanitaires liés à la situation de la famille - composée de six personnes dont quatre enfants - occupant l'appartement, ils ne peuvent de toute manière pas être pris en considération au stade de l'expulsion ; c'est dans le cadre de l'exécution forcée qu'ils devront être examinés, le cas échéant. On relèvera à cet égard que l'exécution forcée a été fixée dans un délai d'un mois, ce qui est conforme à la jurisprudence de céans. Il ne se justifie donc pas de prolonger encore ce délai, étant rappelé qu'une 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 l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée. Il n'y a pas lieu de renvoyer la cause à la juge de paix pour notification d'un nouveau délai d'expulsion, dès lors que le présent arrêt motivé est rendu avant le délai d'expulsion fixé au 3 janvier 2020.

La conclusion de l'appelante relative à l'effet suspensif est sans objet, compte tenu de l'effet suspensif *ex lege* de l'appel.

Les frais judiciaires, arrêtés à 200 fr. (art. 6 al. 3, 62 al. 3 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, 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.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante C._____.
- IV.** La requête d'effet suspensif est sans objet.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me François Gillard (pour C._____),
- Mme Laura Jaatinen Fernandez (pour D._____),

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).

Le greffier :