

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 5 février 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Bendani et Crittin Dayen, juges
Greffier : M. Grob

* * * * *

Art. 257d CO ; 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **H.**_____, à [...], intimé, contre l'ordonnance rendue le 15 novembre 2019 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **J.**_____, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 15 novembre 2019, adressée aux parties pour notification le 29 novembre 2019, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à H. _____ de quitter et rendre libres, pour le lundi 6 janvier 2020 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (Appartement n° [...] de 3 pièces au rez et une cave, ainsi qu'une place de parc intérieure [*recte* : extérieure] n° [...]) (I), a arrêté les frais judiciaires à 480 fr., lesquels étaient compensés avec l'avance de frais de la J. _____ (II), a mis les frais à la charge de H. _____ (III), a dit qu'en conséquence, H. _____ rembourserait à la J. _____ son avance de frais à concurrence de 480 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le premier juge, saisi d'une requête en cas clair tendant à l'expulsion de H. _____, locataire, a retenu que pour réclamer le paiement de 3'300 fr. (*recte* : 2'777 fr. 50) représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} avril au 31 mai 2019 relatifs à un appartement et à une place de parc, la J. _____, bailleresse, avait fait notifier le 16 mai 2019 au locataire des avis comminatoires renfermant la menace de résiliation des baux à défaut de paiement dans les trente jours, que faute de paiement dans ce délai, la bailleresse avait signifié au locataire, par avis du 4 juillet 2019, qu'elle résiliait les baux pour le 31 août 2019 et que si le locataire avait certes contesté en temps utile les résiliations devant l'autorité de conciliation, il n'y avait aucun motif d'annulabilité des congés, une prolongation des baux n'étant par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire. Le magistrat a ainsi considéré que les congés étaient valables et que les conditions du cas clair étaient réalisées, de sorte qu'il a fait droit à la requête de la bailleresse.

B. Par acte du 18 décembre 2019 intitulé « recours de droit administratif », H. _____ a contesté l'ordonnance précitée, en concluant à son annulation. Il a par ailleurs requis l'effet suspensif.

Par avis du 19 décembre 2019, la Juge déléguée de la Cour de céans a signifié à H._____ que sa requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif *ex lege* conformément à l'art. 315 al. 1 CPC.

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 contrats de bail à loyer du 20 avril 2011, H._____ et Q._____ Sàrl - dont le prénommé était l'unique associé gérant avec pouvoir de signature individuelle -, locataires, ont pris à bail de la J._____, bailleresse, avec effet au 1^{er} mai 2011, d'une part, un appartement de 3 pièces au rez de l'immeuble sis [...], pour un loyer mensuel brut de 1'570 fr. et, d'autre part, une place de parc extérieure sise dans le même immeuble, pour un loyer mensuel de 80 francs.

2. Q._____ Sàrl, devenue Q._____ Sàrl en liquidation à la suite d'une faillite, a été radiée du Registre du commerce le 29 mai 2017.

3. Par courriers recommandés du 16 mai 2019, la J._____ a signifié à H._____ et Q._____ Sàrl qu'ils étaient en retard dans le paiement des loyers des mois d'avril et mai 2019 de l'appartement, à raison de 2'617 fr. 50 après déduction d'un acompte de 522 fr. 50, et de la place de parc, à raison de 160 fr., en les avertissant qu'à défaut de paiement des montants réclamés dans un délai de trente jours, leurs baux pourraient être résiliés en application de l'art. 257d CO.

4. Par formules officielles du 4 juillet 2019, la J._____ a résilié les baux de H._____ et Q._____ Sàrl avec effet au 31 août 2019, en application de l'art. 257d CO.

H._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une requête en annulation des congés.

5. Par requête en cas clair du 5 septembre 2019, la J. _____ a en substance requis à l'expulsion de H. _____.

L'audience d'expulsion s'est déroulée le 15 novembre 2019.

En droit :

1.

1.1

1.1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

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. Lorsque - comme en l'espèce - la validité du congé est également contestée à titre préjudiciel, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO, en principe pendant trois ans lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitation (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2).

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).

1.1.2 En principe, l'acte mal intitulé peut être traité comme l'écriture qui aurait dû être déposée pour autant qu'il contienne les éléments nécessaires de celle-ci. Ce principe, qui découle de la prohibition du formalisme excessif, s'applique ainsi de manière générale et donc également devant la deuxième instance cantonale (TF 5A_494/2015 du 18 janvier 2016 consid. 4.2.5). Lorsque la partie n'est pas assistée, un acte mal intitulé ne doit pas être d'emblée déclaré irrecevable, mais au besoin converti (TF 5A_221/2018 du 4 juin 2018 consid. 3.3.1, publié in RSPC 2018 p. 408 ; TF 4A_137/2013 du 7 novembre 2013 consid. 7.1 non publié à l'ATF 139 III 478).

La pratique des cours de deuxième instance du Tribunal cantonal vaudois admet relativement largement la conversion d'un appel en recours ou inversement, après consultation entre les cours, *a fortiori* lorsque la partie n'est pas assistée (CREC 24 février 2016/64).

1.1.3 En principe, l'appelant ne saurait – sous peine d'irrecevabilité – se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée, l'appel ordinaire ayant un effet réformatoire, et doit au contraire prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (ATF 134 III 379 consid. 1.3 ; JdT 2012 III 23). Il peut toutefois être remédié à des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend. Les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 9.3.1 ad art. 311 CPC et les références citées).

1.2 En l'espèce, dans la mesure où l'appelant a agi sans l'assistance d'un mandataire professionnel, il y a lieu de convertir son « recours de droit administratif » en un appel, cette dernière voie de droit étant ouverte compte tenu de la valeur litigieuse de la présente cause, qui s'avère supérieure à 10'000 fr. au vu du montant mensuel des loyers en cause et des principes rappelés ci-dessus (cf. *supra* consid. 1.1.1).

Au regard du contenu de son mémoire, on comprend des conclusions en annulation formulées par l'appelant que celui-ci désire rester dans les locaux loués, ce par la mise à néant de l'ordonnance. Il y a lieu d'admettre la recevabilité de telles conclusions, l'intéressé n'étant pas représenté.

Partant, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'acte du 18 décembre 2019 est recevable de ce point de vue.

2. 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 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a).

3. Sur le fond, l'appelant fait valoir la bonne entente qui existerait avec ses voisins et le fait que s'il a effectivement accusé du retard dans le paiement de ses loyers, il serait à jour depuis le mois de juillet 2019 et s'engage à l'être pour l'avenir.

L'appelant n'expose toutefois pas en quoi l'ordonnance entreprise serait contraire au droit, ce qui ne satisfait aux exigences de motivation imposées par l'art. 311 al. 1 CPC. En particulier, il n'explique pas en quoi les conditions qui président à une expulsion ne seraient pas réalisées, étant rappelé que, selon la jurisprudence, lorsque le locataire n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il est en demeure et doit 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 a finalement été payé (TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, publié in SJ 2014 I 105 ; TF du 27 février 1997 in CdB 3/97 pp. 65 ss).

Quant à la nature des relations que l'appelant entretient avec ses voisins, elle est dénuée de pertinence pour la résolution du litige. Il ne s'agit pas là d'un motif humanitaire. A supposer même que ce soit le cas, de tels motifs 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 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; TF du 27 février 1997 précité consid. 2b p. 68).

Enfin, l'appelant ne discute pas de l'absence de motifs d'annulabilité du congé, telle que retenue à juste titre par l'autorité précédente. Il n'y a donc pas lieu d'y revenir plus amplement.

4.

4.1 En définitive, l'appel doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et le prononcé confirmé.

Le terme de l'expulsion étant désormais échu, la cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe à l'appelant un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

4.2 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3, 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à procéder (art. 312 al. 1 *in fine* CPC).

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

- 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 H._____ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (Appartement n° [...] de 3 pièces au rez et une cave, ainsi qu'une place de parc extérieure n° [...]).
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelant H._____.
- 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 :

- H._____,
- la J._____,

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).

Le greffier :