

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 25 septembre 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Merkli et Kühnlein, juges
Greffier : M. Clerc

Art. 248 let. b, 314 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **D.**_____, à Nyon, locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 2 juillet 2020 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelant d'avec **F.**_____, à Genève, bailleuse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance d'expulsion du 2 juillet 2019, la Juge de paix du district de Nyon (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a ordonné à D._____ et à Q._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 31 juillet 2020 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à S._____ (appartement de 3.5 pièces au 2^e étage) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires 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 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 les frais judiciaires à 480 fr. et les a compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (V), a dit qu'en conséquence les parties locataires, solidairement entre elles, rembourseraient à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 480 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En substance, le premier juge a retenu que le montant des arriérés de loyer de 16'968 fr. - dont à déduire 1'117 fr. 05 d'acompte - représentant les loyers dus pour la période du 1^{er} mars 2019 au 31 octobre 2019, n'avait pas été 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 du 18 juillet 2020, D._____ a interjeté appel contre cette ordonnance en concluant à son « rejet ». Il a produit quatre pièces, à savoir un courrier adressé le 18 juin 2020 au premier juge, le procès-verbal d'une audience qui s'est tenue le 10 décembre 2019 devant le Tribunal des baux, une facture de réparation datée du 10 juillet 2019 et un

courrier du 10 juin 2020 adressé à la régie[...]. Dans un deuxième temps, l'appelant a requis l'assistance judiciaire.

Par avis du 25 août 2020, la Juge déléguée de la Cour de céans a dispensé l'appelant de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

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 9 avril 2014, D._____, en qualité de locataire, et F._____, représentée par la régie[...], en qualité de bailleuse, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 3,5 pièces au 2^e étage d'un immeuble sis S._____.

Le loyer de l'appartement était fixé à 2'110 fr. par mois, acompte de chauffage et d'eau chaude et frais accessoires par 210 fr. compris.

2. Par avis de notification du 26 avril 2018, le loyer a été augmenté à 1'911 fr. par mois à compter du 1^{er} juin 2018, soit un loyer total de 2'121 fr., acompte par 210 fr. compris.

3. Par courriers recommandés du 15 octobre 2019, la bailleuse a mis en demeure D._____ et Q._____ de verser dans un délai de trente jours la somme de 15'958 fr. 65 - représentant les loyers dus pour la période de mars à octobre 2019 - en leur indiquant qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours, elle résilierait le bail, conformément à l'art. 257d CO. Selon le suivi des envois de la Poste, les locataires ont retiré ces plis le 23 octobre 2019.

4. Par formules officielles datées du 25 novembre 2019, adressées aux deux locataires séparément, la bailleuse a résilié le bail pour le 31 décembre 2019.

5. a) Le 9 janvier 2020, la bailleresse a saisi la juge de paix d'une requête d'expulsion des locataires.

b) Par avis du 12 février 2020, le premier juge a imparti aux locataires un délai au 13 mars 2020 pour se déterminer. Ce délai a été prolongé, à la requête des locataires, à plusieurs reprises.

c) Par courrier du 10 juin 2020 adressé à la régie[...], D._____ a contesté la résiliation de son contrat de bail, indiquant qu'il aurait reçu la mise en demeure du 15 novembre (recte : octobre) 2019 le 4 décembre 2019 seulement. Il a en outre « invité » la régie à lui fixer un délai pour régler leur différend.

d) Par courrier du 18 juin 2020, D._____ a conclu en substance au rejet de la requête d'expulsion. Il a en particulier indiqué qu'il n'aurait jamais reçu la mise en demeure du 15 octobre 2019.

e) Par courrier du 23 juin 2020 adressé à D._____, la bailleresse a indiqué que, selon le Track and Trace de la Poste, la mise en demeure du 15 octobre 2019 avait été retirée par les locataires le 23 octobre 2019 à 9h12 et lui a remis une copie du suivi des envois.

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 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).

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, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu d'un loyer mensuel de 2'110 fr. (consid. 1.1 *supra*), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'ordonnance attaquée ayant été rendue dans la procédure applicable aux cas clairs et le pli recommandé la contenant ayant été retiré le 10 juillet 2020 par D._____, l'appel a été déposé en temps utile par une partie ayant un intérêt digne de protection.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). 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 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; cf. CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a).

2.2 En l'espèce, les courriers des 10 et 18 juin 2020 figurent déjà au dossier de première instance et sont donc recevables. En revanche, le procès-verbal de l'audience du 19 décembre 2019 tenue par le Tribunal des baux et la facture de réparation du 10 juillet 2019 ne figurent pas au dossier de première instance et sont irrecevables. Même à les supposer

recevables, ces pièces ne sont de toute manière pas pertinentes s'agissant du procès-verbal (cf. consid. 3 *infra*), respectivement dénuée de toute force probante s'agissant de la facture de réparation.

3. L'appelant ne conteste pas le défaut de paiement des loyers mais se prévaut, comme dans son courrier du 18 juin 2020, de ce qu'il n'aurait jamais reçu la mise en demeure de la bailleuse du 15 octobre 2019.

A cet égard, [...] a déclaré dans son courrier du 23 juin 2020 que selon le Track and Trace de la Poste, l'avis de mise en demeure avait été retiré au guichet postal le 23 octobre 2019. La version des faits de la régie est confirmée par la lettre de mise en demeure du 15 octobre 2019 et les justificatifs d'envoi en recommandé produits par la bailleuse devant le premier juge.

Les autres faits relatés par l'appelant relatifs à l'action introduite devant le Tribunal des baux et à la plainte pénale adressée au Ministère public ne concernent pas la présente procédure et ne sont dès lors pas pertinents. L'appelant fait encore valoir qu'il aurait demandé à [...], employée par la régie du Rhône, « de payer cette dette » mais qu'il n'aurait jamais eu de réponse. Cela ne ressort toutefois pas du courrier du 10 juin 2020, dans lequel l'appelant a « invité » la régie à lui fixer un rendez-vous pour régler leur différend.

4. Il découle des considérants qui précèdent que l'appel doit être rejeté (cf. art. 312 al. 1 *in fine*). Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge pour qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

L'appelante a requis l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance. Or sa cause était dépourvue de toute chance de succès (art. 117 let. b CPC). Il ne sera toutefois pas prélevé de frais

judiciaires de deuxième instance (art. 10 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; BLV 270.11.5]). Aussi, la requête d'assistance judiciaire, en tant qu'elle n'est pas sans objet, doit être rejetée.

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.

- II.** L'ordonnance est confirmée.

- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Nyon pour qu'elle fixe à D._____ et à Q._____, une fois le présent arrêt envoyé pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis S._____ (appartement de 3,5 pièces au 2^e étage).

- IV.** La requête d'assistance judiciaire de l'appelant D._____ est rejetée, en tant qu'elle n'est pas sans objet.

- V.** L'arrêt, rendu sans frais judiciaires de deuxième instance, est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt est notifié en expédition complète à :

- M. D. _____,
- la régie[...] (pour F. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district de Nyon.

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 :