

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 21 juillet 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Crittin Dayen et Courbat, juges
Greffière : Mme Robyr

Art. 257d CO ; 257, 308, 311 et 314 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **H.**_____, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 16 juin 2020 par la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelante d'avec **SI M.**_____, à [...], bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 16 juin 2020, la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut a ordonné à H._____ de quitter et rendre libres pour le 16 juillet 2020 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (appartement de 3,5 pièces au 6^e étage et une cave) (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 sont 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 de la partie locataire (V), 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 650 fr. à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

Cette ordonnance a été envoyée pour notification aux parties le 16 juin 2020. Le pli recommandé destiné à H._____ est revenu à l'office du juge de paix avec la mention « non réclamé ». Il lui a été retourné le 29 juin 2020 en courrier A avec la mention que cet envoi ne faisait pas courir de nouvelle voie de droit.

En droit, le premier juge a considéré que le congé signifié le 7 février 2020 pour le 31 mars 2020 était valable au regard de l'art. 257d CO, dès lors que la locataire ne s'était pas acquittée de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire de trente jours fixé par le bailleur par courrier recommandé du 13 novembre 2019. Il a en outre constaté que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

B. Par acte mis à la poste le 6 juillet 2020 à l'adresse du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, H. _____ a « formulé une demande en appel » contre cette ordonnance. Le tribunal d'arrondissement a communiqué cet appel à la Justice de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut le 7 juillet 2020.

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 contrat de bail à loyer du 16 août 2019, SI M. _____ a remis en location à H. _____ un appartement de 3,5 pièces au 6^e étage sis rue [...]. Le contrat a été conclu pour une durée indéterminée dès le 1^{er} septembre 2019. Le loyer mensuel, payable d'avance, a été fixé à 1'905 fr. par mois, acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais d'exploitation compris.

2. Par courrier recommandé du 13 novembre 2019, le bailleur a mis H. _____ en demeure de lui verser, dans un délai de trente jours, le montant de 1'905 fr. correspondant au loyer de l'appartement du mois de novembre 2019, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. Le pli a fait l'objet d'un avis pour retrait le 14 novembre 2019, avec un délai de garde au 21 novembre 2019.

Par formule officielle du 7 février 2020, adressée sous pli recommandé, SI M. _____ a signifié à sa locataire H. _____ la résiliation du contrat de bail pour le 31 mars 2020, pour défaut de paiement ensuite de la mise en demeure du 13 novembre 2019. Ce pli a fait l'objet d'un avis pour retrait le 14 février 2020, avec un délai de garde au 21 février 2020.

3. Le 9 avril 2020, la baillesse a saisi le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut d'une requête en cas clair tendant à faire prononcer l'expulsion d'H. _____ des locaux précités.

Une citation à comparaître a été envoyée aux parties le 6 mai 2020 en courrier recommandé. H._____ n'ayant pas retiré ce pli, il lui a été retourné en courrier A le 18 mai suivant.

Une audience d'expulsion a eu lieu le 11 juin 2020, à laquelle ont assisté Thierry Zumbach, agent d'affaires breveté, pour la bailleresse et H._____ personnellement. Le représentant de la bailleresse a confirmé ses conclusions.

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 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 et 1.2.2 ; CACI 19 novembre 2019/595 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer mensuel brut de l'appartement loué par H._____ s'élevant à 1'905 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte.

2.

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).

Les citations, les ordonnances et les décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception (art. 138 al. 1 CPC). L'acte est réputé notifié, en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré, à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification (art. 138 al. 3 CPC). De jurisprudence constante, celui qui se sait partie à une procédure judiciaire, et qui doit dès lors s'attendre à recevoir notification d'actes du juge, est tenu de relever son courrier ou, s'il s'absente de son domicile, de prendre des dispositions pour que celui-ci lui parvienne néanmoins. La règle vaut également à défaut de procédure pendante, lorsque l'intéressé doit s'attendre à être attiré en justice. A défaut, il est réputé avoir eu connaissance, à l'échéance du délai de garde postale de sept jours, du contenu des plis recommandés que le juge lui adresse (ATF 138 III 225 consid. 3.1 ; CACI 11 février 2019/63).

L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC). Selon le Tribunal fédéral, appliquant l'art. 48 al. 3 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110) par analogie, le délai d'appel est aussi respecté lorsque l'acte d'appel est acheminé en temps utile auprès de l'autorité précédente (*judex a quo*), qui doit transmettre sans délai l'acte à l'autorité de deuxième instance (ATF 140 III 636 consid. 3.7). Cela étant, le principe de la validité du recours déposé en temps utile auprès d'une autorité incompétente ne saurait trouver application que si la saisine de l'autorité incompétente est le résultat des doutes que la partie peut éprouver sur l'autorité compétente ou de fausses indications sur les voies de droit ou d'indications peu claires et non si c'est consciemment que le recourant saisit une fausse autorité (TF 2C_610/2010 du 21 janvier 2011 consid. 2.5 et les réf. citées).

2.2 En l'espèce, l'appelante devait s'attendre à recevoir l'ordonnance du 16 juin 2020 ensuite de l'audience du 11 juin 2020. Le pli contenant l'ordonnance a fait l'objet d'un avis pour retrait le 17 juin 2020 avec un délai de garde au 24 juin 2020. Le délai d'appel a ainsi commencé

à courir le 25 juin 2020 et il est arrivé à échéance le samedi 4 juillet 2020, reporté au premier jour utile suivant, soit le 6 juillet 2020.

L'appelante a adressé son écriture le 6 juillet 2020, soit en temps utile, mais à une autorité incompétente, soit le tribunal d'arrondissement. Dès lors que la décision attaquée mentionnait clairement à quelle autorité devait être adressé l'appel, on peut se poser la question de savoir si l'appel a vraiment été déposé en temps utile. Cette question peut toutefois demeurer indécise, l'appel devant en tous les cas être rejeté pour les motifs développés ci-après.

3.

3.1 L'appel doit être motivé (art. 311 CPC). L'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1).

En outre, vu la nature réformatoire de l'appel, l'appelant doit prendre des conclusions sur le fond. Il faut donc que l'appelant explicite dans quelle mesure la décision attaquée doit être modifiée ou annulée (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, JdT 2012 III 23 et les réf. citées), ses conclusions pouvant être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel.

Il ne saurait être remédié à un défaut de motivation et à des conclusions déficientes par la fixation d'un délai de l'art. 132 CPC, de tels vices n'étant pas d'ordre purement formel et affectant également l'appel de façon irréparable (ATF 137 III 617 consid. 6.4, JdT 2014 II 187 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2 sur le défaut de motivation ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 5 ad art. 311 CPC).

3.2 En l'espèce, l'appelante déclare « formuler une demande en appel ». La motivation et les conclusions sont peu claires. On admettra toutefois qu'elle paraît contester son expulsion. Pour le surplus, la recevabilité de l'appel sur ce point peut également demeurer indécise au vu des considérants ci-après.

4. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 9 mars 2020/92 consid. 2.1).

5.

5.1 L'appelante invoque des « écueils tant sur le fond que sur la forme ». Elle fait valoir que la lettre a été « envoyée le 31 mars 2020 » alors qu'elle était dans l'incapacité de la retirer et d'en prendre connaissance, en raison de la situation exceptionnelle liée au Covid-19 et de son confinement chez sa mère. Elle invoque avoir un représentant. Elle fait valoir que les loyers ont été payés entre-temps et qu'il y a un contrat oral lui permettant de rester dans l'appartement, contrat non respecté par la gérance. Elle dit enfin n'avoir pas pu se rendre à l'audience de jugement.

5.2 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 ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du 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, arrêt du 27 février 1997, 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 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2). 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).

5.3 En l'espèce, l'appelante ne conteste pas qu'elle ne s'est pas acquittée de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire de 30 jours qui lui a été imparti par courrier du 13 novembre 2019. Elle ne fait pas non plus valoir qu'elle n'aurait pas reçu cette commination. Usant de formule officielle et d'envoi recommandé, le bailleur a résilié le bail le 7 février 2020 pour le 31 mars 2020. Ce pli a fait l'objet d'un avis pour retrait le 14 février 2020, avec un délai de garde au 21 février 2020. L'appelante ne l'a pas retiré.

Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait ; il s'agit

soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain. L'expéditeur supporte le risque de transmission du pli jusqu'au moment où il parvient dans la sphère d'influence du destinataire, alors que celui-ci supporte le risque, à l'intérieur de sa sphère d'influence, du fait qu'il prend connaissance tardivement, respectivement ne prend pas connaissance du support de la communication. Pratiquement, cela signifie que le locataire ne peut pas simplement ignorer l'avis de retrait qui a été déposé dans sa boîte aux lettres ou sa case postale lorsqu'il était absent ou en vacances, et ce même si le délai de garde est échu lorsqu'il le trouve à son retour. Le point de départ du délai pour ouvrir action en contestation du congé n'en est pas modifié pour autant; la prise de connaissance tardive aura pratiquement pour conséquence que le locataire qui entend contester le congé ne disposera plus de l'entier du délai de 30 jours pour ouvrir action (ATF 143 III 15 consid. 4.1).

Dans le cas présent, l'appelante ne fait pas valoir qu'elle n'aurait pas reçu la commination et la résiliation du bail. Ces deux documents lui ont d'ailleurs été adressés en courrier recommandé. On notera également que la résiliation a été envoyée avant la période de confinement liée au Covid-19. Il s'ensuit que les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées et que la résiliation du bail est intervenue valablement.

5.4 L'appelante fait valoir qu'elle a été informée « le 31 mars 2020 de [sa] mise en expulsion » et que cette lettre lui a été envoyée alors qu'elle était dans l'incapacité de la retirer et d'en prendre connaissance, en raison de son confinement chez sa mère. La requête d'expulsion a toutefois été envoyée par le bailleur le 9 avril 2020 et la citation à comparaître à l'audience du 11 juin 2020 a été envoyée aux parties le 6 mai 2020 en courrier recommandé. L'appelante n'a pas retiré ce pli, qui lui a été retourné en courrier A le 18 mai suivant.

Il convient de rappeler qu'en Suisse, le confinement absolu n'a pas été décrété et que rien n'empêchait l'appelante de se rendre de

Monthey, où résidait sa mère, à son propre domicile à Montreux, notamment afin d'assurer le suivi de ses affaires. Au demeurant, le 6 mai 2020, la première étape du déconfinement avait eu lieu. On notera également que selon l'art. 1 de l'ordonnance du 20 mars 2020 sur la suspension des délais dans les procédures civiles et administratives pour assurer le maintien de la justice en lien avec le coronavirus (COVID-19 ; RS 173.110.4), les fêtes judiciaires de Pâques ont commencé à courir dès le 21 mars 2020 pour venir à échéance le 19 avril 2020 et que cette ordonnance n'est de toute façon pas applicable à la procédure sommaire. Enfin, l'appelante était présente à l'audience du 11 juin 2020. On ne comprend dès lors pas son grief selon lequel elle n'aurait pas pu prendre connaissance de la « lettre du 31 mars 2020 » ni y faire opposition. Elle pouvait en particulier faire valoir ses moyens lors de l'audience à laquelle elle a assisté. Sur ce point également, on peine à comprendre son argument selon lequel elle n'aurait pas pu se rendre à la « séance de jugement ». Quant au fait qu'elle aurait un représentant, elle n'indique pas qu'elle en aurait informé le bailleur ou le premier juge, notamment lors de l'audience, et on ignore de qui il s'agit.

5.5 L'appelante fait valoir que les loyers ont été payés « entre-temps » et qu'à l'issue du confinement, elle aurait pris contact avec la gérance avec laquelle elle aurait obtenu un contrat oral lui permettant de rester dans le local. Elle ne le rend toutefois pas vraisemblable : elle n'a pas requis l'audition du gérant à l'audience du 11 juin 2020 et n'a même pas invoqué à cette occasion qu'un accord aurait été trouvé. Au contraire, il lui a alors été conseillé de voir directement avec le gérant pour tenter de trouver un accord.

Partant, les conditions de l'expulsion sont réalisées.

5.6 Quant aux motifs humanitaires liés à la situation de la famille – présence de deux enfants – occupant l'appartement, ils ne peuvent pas être pris en considération au stade de l'expulsion ; le cas échéant, ils devront être examinés dans le cadre de l'exécution forcée, étant relevé que l'exécution forcée a été fixée dans un délai d'un mois, ce qui est

conforme à la jurisprudence ; au surplus, il ne se justifie pas de prolonger 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) ; enfin, la locataire a bénéficié *de facto* d'un sursis supplémentaire en raison de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC).

6. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et le dossier retourné à la juge de paix afin qu'elle fixe à la locataire un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

Il sera statué sans frais, dès lors qu'aucune avance de frais n'a été réclamée à l'appelante (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, la partie adverse n'ayant pas été invitée à se déterminer

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

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut pour qu'elle fixe à l'appelante H. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à [...] (appartement de 3,5 pièces au 6^e étage et une cave).
- III.** L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Mme H. _____,
- Thierry Zumbach, agent d'affaires breveté (pour SI M. _____),

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 :