

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 24 août 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mme Crittin Dayen et Cherpillod, juges
Greffière : Mme Juillerat Riedi

* * * * *

Art. 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **F.**_____, à [...], intimée, contre l'ordonnance rendue le 21 mai 2021 par la Juge de paix du district de La Broye-Vully dans la cause divisant l'appelante d'avec **P.**_____, à [...], requérant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 21 mai 2021, la Juge de paix du district de la Broye-Vully (ci-après : la juge de paix) a ordonné à F. _____ de quitter et rendre libres pour le lundi 28 juin 2021 à midi les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis [...] à [...] (appartement n° 4 de 4.5 pièces au 1^{er} étage) (I), a chargé l'huissier de paix, 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, à défaut d'exécution volontaire de F. _____ (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 de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence F. _____ rembourserait à P. _____ son avance de frais à concurrence de 480 fr. et lui verserait la somme de 750 fr. à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, la juge de paix était appelée à statuer sur une requête en protection d'un cas clair (art. 257 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) tendant à l'expulsion de l'intimée F. _____, ensuite de la résiliation du bail pour non-paiement d'un solde de loyer pour le mois de novembre 2020 ainsi que du loyer de décembre 2020. Elle a retenu, en substance, que pour réclamer le paiement de 3'060 fr. représentant les loyers dus, la partie bailleuse avait fait notifier le 14 décembre 2020 à la partie locataire une lettre recommandée renfermant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Faute de paiement intégral dans ce délai comminatoire, la partie bailleuse avait signifié à la partie locataire, par avis du 17 février 2021, qu'elle résiliait le bail pour le 31 mars 2021, respectant ainsi la procédure de résiliation prévue à l'art. 257d CO. La juge de paix a également précisé que s'il était possible que certains défauts annoncés par la requérante n'avaient pas encore été supprimés par son bailleur au moment de la décision, la locataire n'avait de toute manière pas valablement consigné son loyer. Ainsi, les arriérés de loyers n'ayant pas été acquittés dans le

délai imparti et faute de motif d'annulabilité du congé, le congé était valable et la requête d'expulsion du 9 avril 2021 devait être admise.

B. Par acte du 15 juin 2021, F._____ a interjeté appel contre l'ordonnance précitée, en concluant implicitement à sa réforme, principalement dans le sens d'un rejet de la requête d'expulsion et subsidiairement en ce sens qu'un délai supplémentaire lui soit imparti pour trouver un appartement.

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 6 juin 2017, P._____, représenté par I._____ SA, a remis en location à F._____ un appartement de 4,5 pièces dans l'immeuble sis [...] à [...] pour un loyer mensuel de 1'450 fr., acompte de charges de 260 fr. en sus. Ce contrat prévoyait que le bail, qui se terminait le 30 juin 2018, serait reconduit tacitement d'année en année, avec un délai de résiliation de quatre mois.

2. Par courrier du 19 novembre 2019, la Présidente de la Commission de salubrité de la Ville de [...] a informé I._____ SA qu'à la demande de F._____, elle avait effectué une visite de salubrité le 9 novembre 2020 et a listé les défauts constatés, photos à l'appui, impartissant à sa destinataire un délai au 15 décembre 2020 pour se déterminer à cet égard.

Par courrier du 2 décembre 2020, I._____ SA a informé la Commission précitée que la suppression des défauts était en cours, mais que les prises de rendez-vous des entreprises avec la locataire avaient à plusieurs reprises été refusées ou annulées.

3. Par courrier recommandé du 14 décembre 2020, I._____ SA a imparti un délai de 30 jours à F._____ pour régler 3'120 fr. représentant le solde du loyer du mois de novembre 2020 par 1'350 fr., le

montant du loyer de décembre 2020 par 1'710 fr. et des frais de mise en demeure de 60 fr., avec la signification qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié.

F._____ n'a pas procédé au paiement des loyers en question dans le délai imparti.

4. Par courrier recommandé du 17 février 2021, accompagné de la formule officielle, I._____ SA a résilié le bail en question pour le 31 mars 2021.

Répondant à un courrier de F._____ qui lui indiquait qu'elle avait l'intention de continuer à « bloquer » les loyers en question, I._____ SA a informé celle-ci, par courrier du 22 février 2021, qu'elle n'avait reçu aucun avis de consignation et l'a invitée à lui transmettre dans les plus brefs délais la preuve de cette consignation ou à régler les loyers impayés d'ici le 28 février 2021. Elle lui a par ailleurs rappelé qu'elle était dans l'obligation de laisser les entreprises intervenir en cas de problèmes techniques dans son logement.

F._____ n'a pas transmis à I._____ SA la preuve d'une consignation des loyers en question et n'a pas quitté les lieux à l'échéance du délai précité.

5. Le 16 mars 2021, F._____ a contesté la résiliation de son bail auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Broye-Vully. Le 30 avril 2021, l'instruction de la cause a été suspendue jusqu'à droit connu sur la procédure d'expulsion.

6. Le 9 avril 2021, P._____ a déposé auprès de la juge de paix une requête en cas clair d'expulsion contre F._____, en concluant en substance, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à celle-ci de quitter et rendre libre l'appartement loué et, à défaut, à ce qu'il soit procédé à l'exécution forcée de la décision.

7. Les parties ont été entendues à l'audience du 21 mai 2021. A cette occasion, F. _____ a indiqué qu'il restait de nombreux défauts à réparer, qu'elle avait cessé de payer ses loyers dès lors que son bailleur devait effectuer des travaux dans son appartement et qu'elle n'avait pas formellement consigné ses loyers mais s'était contentée de les conserver sur un compte bancaire à son nom. Elle a par ailleurs contesté avoir refusé à plusieurs reprises aux entreprises l'accès à son appartement, admettant qu'elle avait toutefois dû annuler un ou deux rendez-vous.

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 du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

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 minimale 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. 1.2.2.3 ; CACI 22 janvier 2019/29 consid. 1.1).

Dans le cas présent, la valeur litigieuse s'élève à 61'560 fr. (1'710 fr./mois x 36 mois), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Interjeté en temps utile, par acte écrit et motivé, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

1.2 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 en protection de 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 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 2014/607 consid. 3a).

Dans le cas présent, les pièces nouvelles que l'appelante a jointes à son acte d'appel sont dès lors irrecevables.

2.

2.1 L'appelante soutient que la juge de paix ne l'aurait pas laissée parler et aurait refusé des documents lors de l'audience du 21 mai 2021.

2.2 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]), en particulier, le droit de chacun de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 142 II 218 consid. 2.3 ; 141 V 557 consid. 3.1 et les réf. citées).

2.3 En l'espèce, l'appelante ne rend pas vraisemblable les faits qu'elle avance, cela d'autant qu'elle ne précise pas le contenu des éléments dont elle aurait voulu faire part à la juge de paix. Il ressort par ailleurs du procès-verbal de l'audience en question qu'elle a pu se déterminer sur la requête et qu'elle a produit des pièces. En outre, son acte d'appel ne comporte pas de faits pertinents nouveaux et les nouvelles pièces produites, certes jugées irrecevables, ne comportent de

toute manière aucun nouvel élément pertinent pour juger la présente cause.

3.

3.1 L'appelante soutient que son expulsion ne serait pas justifiée, soutenant en substance que l'intimé n'aurait rien entrepris pour réparer les graves défauts annoncés et qu'elle-même n'avait pas l'intention de ne pas payer son loyer, mais uniquement de faire respecter ses droits.

3.2

3.2.1 Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le juge admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Lorsque l'une ou l'autre de ces deux conditions n'est pas remplie, le juge doit, en vertu de l'art. 257 al. 3 CPC, déclarer la requête irrecevable.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer immédiatement. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5 ; TF 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). En outre, le cas n'est clair que si les conclusions de la partie requérante peuvent être admises dans leur intégralité ; même s'il n'existe que contre une partie d'entre elles seulement des moyens de défense qui n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qui ne se prêtent pas à un examen sommaire, la requête en protection d'un cas clair est toute entière irrecevable (cf. ATF 141 III 23 consid. 3.3).

3.2.2 En vertu de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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, qui sera au minimum de trente jours pour les baux d'habitations, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le bail, en observant pour les baux d'habitations un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

L'avis comminatoire du bailleur est un acte soumis à réception relative : il ne fait courir le délai de paiement qu'à partir du jour où le locataire en a effectivement pris connaissance, et non seulement depuis le jour où il est parvenu dans la sphère d'influence de son destinataire, mais au plus tard dès l'échéance du délai de garde (cf. Pierre Wessner, in Bohnet/Carron/Montini [édit.], Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2^e éd., 2017, n. 21 ad art. 257d CO p. 246 avec les réf. cités).

3.2.3 La consignation est l'opération par laquelle une personne (le consignataire) remet une chose mobilière à une autre personne (le consignataire), en faveur d'un tiers bénéficiaire, le consignataire s'engageant à la conserver jusqu'à ce que ce tiers ou le consignataire soit autorisé à lui en réclamer la délivrance. La consignation prévue aux art. 259g ss CO est une consignation à titre d'exécution ; le débiteur, en remettant la chose à un tiers, est réputé exécuter son obligation et échappe ainsi aux conséquences de l'inexécution. Il s'agit d'un mode d'extinction d'une obligation tenant lieu d'exécution ou équivalant au paiement (Aubert, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd. 2012, nn. 8-10 ad art. 259g CO). Selon l'art. 259g al. 2 CO, les loyers consignés sont réputés payés.

Le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir tout ou partie du loyer échu ; il n'a en principe que

la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2 ; TF 4A_537/2016 du 16 novembre 2016 consid. 4.2 ; Wey, La consignation du loyer, thèse Lausanne, 1995, p. 64 ; Lachat/Rubli, Le bail à loyer, 2019, ch. 13.7.4.8 p. 341 ; Aubert, CPra-Bail, 2^e éd., 2016, n. 10 ad art. 259g CO). Si le locataire passe outre, il peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignant et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-crédence contestée, il fait ce choix à ses risques et périls. Lachat relève dans ce sens que le locataire peut se libérer en compensant avec une « créance certaine » (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2 ; Lachat, Le bail à loyer, 2019, ch. 15.3.7 p. 381 et ch. 30.2.3.5 p. 879 s.).

3.3 En l'espèce, l'appelante reconnaît ne pas avoir versé ni consigné les loyers en question dans le délai imparti par l'intimé. Ce dernier, par l'intermédiaire d'l. _____ SA, a par ailleurs respecté la procédure de résiliation prévue à l'art. 257d CO, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par l'appelante. L'intention de cette dernière de faire respecter ses droits liés aux défauts de la chose louée, défendable sur le principe, aurait dû être réalisée en conformité avec les règles des art. 259a ss CO. Aussi est-ce à bon droit que la juge de paix a admis la requête de l'intimé en protection d'un cas clair et qu'elle a ordonné l'expulsion de l'appelante.

4.

4.1 A titre subsidiaire, l'appelante requiert l'octroi d'un délai supplémentaire pour quitter son appartement afin de lui laisser du temps pour trouver un autre logement pour ses deux filles et elle.

4.2 Selon la jurisprudence, 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 in CdB 3/97 p. 65 consid. 2b ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_7412006 du 12

mai 2006 consid. 3.2.1). Ils peuvent cependant être considérés au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 12 septembre 2019/497 consid. 4.2 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les réf. cit.).

4.3 Il ne se justifie pas ici 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). Quant aux motifs humanitaires évoqués par l'appelante, 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 le délai d'évacuation a été fixé à un mois, ce qui est conforme à la jurisprudence. 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) ainsi que du fait qu'un nouveau délai de libération des locaux devra être fixé par le premier juge ensuite du rejet de l'appel. Le principe de la proportionnalité est ainsi largement respecté.

5. En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC.

Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

6. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 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 de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité 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 La Broye-Vully pour qu'elle fixe à F. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis [...], [...] (appartement n° 4 de 4,5 pièces au 1^{er} étage).
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante F. _____.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Mme F. _____,
- Mme Geneviève Gehrig, aab (pour P. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district de la Broye-Vully.

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 :